ALTEAL

L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

2021

RAPPORT D'ACTIVITÉ

SOMMAIRE

06 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET CHIFFRES CLÉS

08 LES FAITS MARQUANTS

16 LA DIMENSION SOCIALE

26 LE PATRIMOINE

40 MOBILITÉ ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

46 LA DÉMARCHE RSE

64 ANNEXES COMPTABLES

Répondre aux enjeux de demain

“ L’année 2021 s’est déroulée dans un contexte particulier, combinant poursuite de la crise sanitaire, reprise économique induisant une pénurie et une hausse du prix des matériaux et a eu des impacts prévisibles sur le pouvoir d’achat des ménages.

Ce foisonnement d’aléas a des répercussions directes et immédiates sur les activités des bailleurs sociaux, dont le rôle à la fois de soutien économique et d’amortisseur social devient de plus en plus criant.

Malgré un environnement économique très contraint, Altéal, qui a rejoint le Groupe Habitat en Région et a participé à la création de la SAC Habitat en Région Occitanie agréée en 2021, poursuit son action quotidienne en tant qu’acteur économique et social, au plus près des territoires, et des habitants.

Notre raison d’être est d’apporter une valeur ajoutée à l’ensemble de nos parties prenantes en contribuant au développement de l’économie locale, en poursuivant notre mission d’intérêt général et d’utilité sociale au bénéfice des habitants, et en développant l’innovation pour mieux anticiper les défis de demain.

En franchissant le cap symbolique des 13 000 logements, Altéal confirme sa dynamique de développement, avec un rythme de croissance soutenu à près de 4 %, et permet ainsi d’accroître l’offre de logements locatifs sociaux sur différents territoires.

Les nombreux programmes de réhabilitation engagés en 2021, la poursuite des opérations de renouvellement urbain sur les quartiers du Val d’Aran et des Fenassiers à Colomiers, traduisent notre volonté d’agir pour faire progresser les conditions de vie de nos habitants en améliorant la performance énergétique, l’accessibilité et le confort d’usage.

Les démarches « aller-vers » accomplies auprès de nos locataires les plus fragiles, dont les locataires séniors mais également les jeunes, s’inscrivent dans notre volonté de proximité et d’accompagnement.

Proximité, professionnalisme, et partenariat, telles sont les valeurs essentielles qui fondent notre politique qualité, et qui constituent le fil conducteur de nos actions d’aujourd’hui et de demain.

Plus que jamais, l’innovation, l’agilité, la capacité d’adaptation, sont des moteurs indispensables pour traverser ces périodes d’incertitudes et poursuivre notre mission d’intérêt général.

La forte mobilisation des collaborateurs fédérés autour de notre projet d’entreprise « Horizon 2024 », lancé début 2021, traduit l’engagement dont ils font preuve autour des enjeux majeurs de demain : la transition écologique, l’évolution de la relation clients, l’innovation, le management et la performance économique. Placés en tant qu’acteurs de ce projet et co-auteurs de la feuille de route qui guidera nos actions à venir, nos collaborateurs s’illustrent par leur sens de l’innovation, leur agilité et leur forte culture d’entreprise.

Le plan stratégique développé par le Groupe Habitat en Région, se décline sur le plan local au niveau de la SAC Habitat en Région Occitanie. Il vient renforcer cette dynamique et rappeler notre rôle majeur en tant qu’acteur économique, social et environnemental.

Face aux défis de demain, notre responsabilité sociétale en tant qu’acteur de l’économie sociale et solidaire est déterminante et notre volonté de faire, d’agir, et d’évoluer, reste entière. ”

JEAN-MICHEL GONZALEZ

PRÉSIDENT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

PHILIPPE TRANTOUL

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Interview
Jérémy Estrader

Directeur général délégué du Groupe Habitat en Région

Avec ce plan stratégique, nous engageons le Groupe dans un développement résolument tourné vers les territoires, respectueux de l'environnement, et positionnant l'habitant au cœur de tout."

Quels ont été les faits marquants pour le Groupe Habitat en Région en 2021 ?

J.E. : Notre Groupe a franchi en 2021 une nouvelle étape de son développement. Nous avons finalisé notre réorganisation commencée en 2020 avec la création de trois sociétés de coordination, les « SAC », dans les Hauts-de-France, dans le Sud-Est et en Occitanie, et ainsi affirmé notre modèle décentralisé, reposant sur la force de l'action nationale et l'autonomie des entreprises sur leur territoire. Un modèle proche de celui des Caisses d'Épargne, actionnaires du Groupe. Nous avons également lancé en septembre 2021 notre plan stratégique « Habitat en Région 2024 : utiles, solidaires et engagés dans les territoires ».

Quelle ambition guide ce plan stratégique ? Comment a-t-il été construit ?

J.E. : Entièrement construit avec les sociétés du Groupe, ce plan fixe des ambitions stratégiques fortes qui reposent sur des mesures concrètes, avec, pour la première fois, des objectifs chiffrés. Ce sont vingt sociétés implantées au cœur des territoires qui les ont définis et un collectif de 3 300 collaborateurs qui va les mettre en œuvre. C'est toute la force de notre projet.

Notre ambition est claire : poursuivre notre mission d'utilité sociale et répondre aux nouvelles attentes de nos locataires, partenaires et collaborateurs, en prenant en compte les évolutions sociales et environnementales d'aujourd'hui et de demain. À titre illustratif, notre plan propose notamment des mesures fortes sur deux problématiques fondamentales que rencontrent les bailleurs : l'impact environnemental de notre activité et le sujet de la perte d'autonomie et l'adaptation nécessaire de nos solutions d'habitat.

Quelles actions « durables » avez-vous décidé de mettre en œuvre en faveur de l'environnement ?

J.E. : Les bailleurs sociaux ont un rôle à jouer dans la transition énergétique pour construire un habitat plus respectueux de l'environnement. Notre objectif est d'aller au-delà des exigences réglementaires et d'offrir à nos locataires un logement et un cadre de vie agréables et durables. Concrètement, nous allons éradiquer les logements affichant une étiquette de performance énergétique F ou G, avec l'objectif que d'ici à 2024, plus des deux tiers du patrimoine soient dotés d'une étiquette énergétique A à C. Nous souhaitons également innover en développant l'usage des matériaux biosourcés, avec l'ambition de lancer la construction de 1 500 logements labellisés « Bâtiment Biosourcé » et en favorisant l'économie circulaire.

Pourquoi est-il important d'accorder dans ce plan une place spécifique aux problématiques du vieillissement ?

J.E. : Les plus de 60 ans sont près de 15 millions aujourd'hui en France. Ils seront 20 millions en 2030. Pour accompagner le vieillissement de la population, nous devons anticiper et proposer des logements adaptés en favorisant l'autonomie, le confort et la sécurité des seniors qui souhaitent leur maintien à domicile. Pour cela, nous réaliserons un diagnostic personnalisé pour l'ensemble de nos locataires de plus 75 ans, et tous les collaborateurs au sein des équipes de proximité seront formés afin de mieux accompagner au quotidien les personnes âgées et les aidants. Au-delà du vieillissement, l'accessibilité est un enjeu primordial. Nous allons construire 3 500 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, et avons pris l'engagement d'étudier chaque demande d'adaptation de logement et de proposer une solution (mutation, travaux, accompagnement…) dans un délai de trois mois. Au-delà des ambitions, nous déployons un plan d'action opérationnel dans chacune des sociétés du Groupe.

“ Nous serons au rendez-vous de notre raison d’être : utiles, solidaires et engagés, au cœur des territoires. ”

C’est un plan stratégique très ambitieux. Comment allez-vous impliquer vos collaborateurs dans sa mise en œuvre ?

J.E. : Nos 3300 collaborateurs sont essentiels à la réussite du projet. Notre plan comprend des objectifs volontaristes pour mieux accompagner leurs parcours professionnels. Cela passe notamment par des actions de formation, essentielles pour mieux appréhender l’évolution de nos métiers. Nous nous sommes engagés à ce qu’en 2024, 80 % de nos collaborateurs aient bénéficié d’au moins une action de formation dans l’année. Je suis personnellement persuadé que l’engagement de nos collaborateurs sera d’autant plus important que leur travail aura du sens. Au-delà de notre mission d’intérêt général, l’ensemble des entreprises du Groupe Habitat en Région ont décidé de se doter individuellement du statut de société à mission, d’ici à fin 2024. Nous serons au rendez-vous !

Vous avez acté la création immédiate d’un fonds de solidarité pour les locataires les plus fragilisés. Comment se matérialise cet engagement ? Quelles sont les autres initiatives solidaires du plan stratégique ?

J.E. : Ce plan s’inscrit dans un contexte particulier, celui de la crise sanitaire, qui a ébranlé tout le monde, mais surtout les plus fragiles. C’est pourquoi nous avons décidé de créer, sans attendre, un fonds de solidarité Groupe de 3 millions d’euros pour venir en aide aux locataires les plus touchés. Cette aide exceptionnelle bénéficie d’abord aux locataires en difficulté économique, via un abandon partiel ou total de leurs loyers impayés, après étude de leur dossier. Deuxième cible, les jeunes de 18 à 25 ans, qui ont été durement, et peut-être durablement, touchés par la crise sanitaire, sont eux aussi soutenus lors de leur installation, à travers une remise de loyer comprise entre 250 et 400 euros.
Par ailleurs, avec l’ensemble des dirigeants du Groupe, nous voulions avoir un geste envers le personnel hospitalier. Nous allons leur proposer 1500 logements près de leur lieu de travail, grâce à des partenariats locaux avec les hôpitaux.

De quelle manière le Groupe peut-il participer à la relance ?

J.E. : Notre Groupe affiche en 2021 une activité en croissance, confirmant l’efficience de son modèle de bailleur social. Notre participation à la relance se matérialise par la construction de 17 000 logements d’ici à 2024, qui permettront de loger 35 000 personnes. Nous voulons également favoriser l’accès à la propriété en développant l’accession sociale, avec près de 2 600 mises en chantier prévues et en proposant à nos locataires 1300 logements qui seront mis en vente.

Au total, 3,4 milliards d’euros seront investis par le Groupe entre 2021 et 2024, ce qui devrait générer plus de 50 000 emplois directs et indirects et contribuer fortement à l’économie des territoires.

Présentation de la société

> CHIFFRE D'AFFAIRES

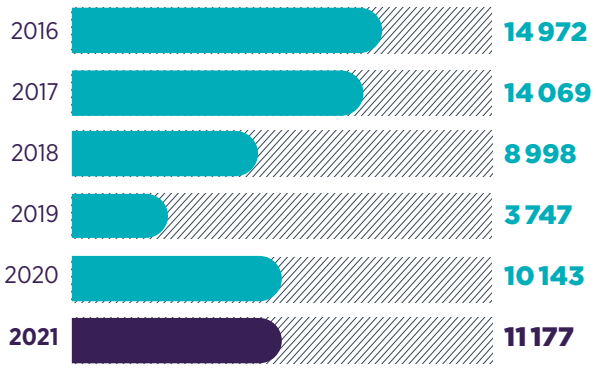
69 285 K€

58 108 K€
de CA locatif en 2021

Évolution du locatif en K€

11 177K€
de CA en accession en 2021

Évolution de l'Accession en K€



13 051
LOGEMENTS

21 965
LOTS GÉRÉS

10 798
LOGEMENTS FAMILIAUX
(dont 2 819 pavillons)

1 731
LOGEMENTS ÉTUDIANTS

522
LOGEMENTS FOYERS

47
ménages ont pu accéder à la propriété dans le cadre de vente HLM en 2021

ALTÉAL EST CERTIFIÉ ISO 9001 VERSION 2015 ET QUALIBAIL III

Altéal a souhaité s'engager depuis plus de 10 ans dans une double démarche de certification, ISO 9001 – Version 2015 et Qualibail 3, permettant de vérifier de manière objective, à travers des audits de certifications externes, le respect des engagements pris.

> LES TRAVAUX

81 000 K€

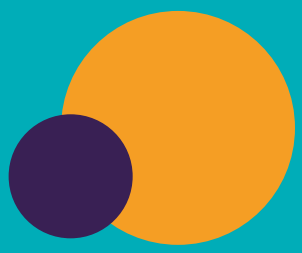
15 241 K€
travaux investis en maintenance, entretien du parc et réhabilitation

65 759 K€
travaux investis en construction

soit **540**
Emplois Temps Plein annuel créés

> NOS COLLABORATEURS

165
SALARIÉS



22 % hommes

78 % femmes

RÉPARTITION

13 % Cadres

24 % Agents de maîtrise

63 % Employés et contrats pro

37 ans
ÂGE MOYEN DU PERSONNEL

* Répartition des collaborateurs au 31/12/2021 hors mandataire social

> NOS MÉTIERS

Rénovation
Location
Vente
Gestion
Syndic
Aménagement
Accompagnement
Construction
Renouvellement urbain

Faits marquants
Lancement du plan stratégique Habitat en Région 2024

Le Groupe Habitat en Région, composé de trois SAC territoriales (Sociétés Anonymes de Coordination), a présenté son plan stratégique pour les 4 prochaines années en septembre 2021.

Une mobilisation collective et des engagements concrets pour répondre aux évolutions sociales et environnementales, et aux enjeux des territoires et des habitants, tel en est le mot d'ordre. Il est décliné en local par la SAC Habitat en Région Occitanie dans laquelle Altéal s'inscrit aux côtés de deux autres bailleurs sociaux : Alogea à Carcassonne et Un Toit pour Tous à Nîmes.
Ce plan stratégique est rythmé par des actions concrètes et une ambition forte : **répondre au plus près des territoires aux nouvelles attentes de ses locataires, partenaires et collaborateurs.**

Il s'articule autour de différents axes :
- **Création d'un fonds de solidarité pour ses locataires fragiles**
- **Un plan stratégique ambitieux et concret au cœur de la relance**
- **Répondre à l'ensemble de la demande en matière d'offre de logements**
- **De solides engagements environnementaux et sociétaux au cœur de la feuille de route**
- **Accompagner tous les locataires**
- **L'humain au cœur du projet**

NOMINATIONS AU SEIN DE LA SAC HABITAT EN RÉGION OCCITANIE

Le Conseil d'Administration de la SAC Habitat en Région Occitanie, réuni le 23 juin 2021, a procédé à la nomination de Nathalie Bulckaert-Grégoire en tant que présidente du Conseil d'Administration de la SAC, et celle de Philippe Trantoul en tant que directeur général de la SAC.

" C'est avec engagement que nous porterons les actions de la SAC HER Occitanie pour en faire un acteur essentiel à l'aménagement du territoire et répondre aux enjeux de l'habitat en Occitanie. Nous ferons de la cohésion sociale l'une des priorités de notre Groupe. "

Nathalie Bulckaert-Grégoire
Présidente du Conseil d'Administration de la SAC

" Nous renforçons notre présence sur le territoire d'Occitanie en développant une coopération entre les trois structures afin de répondre aux enjeux du territoire, au plus près des élus et des habitants. Notre ambition est forte afin d'accomplir notre mission d'intérêt général. "

Philippe Trantoul
Directeur Général de la SAC

HABITAT EN RÉGION
OCCITANIE

À PROPOS DE LA SAC HABITAT EN RÉGION OCCITANIE

La SAC Habitat en Région Occitanie est constituée depuis le 6 novembre 2020 par trois bailleurs : ALOGEA (Carcassonne – 11), ALTEAL (Colomiers – 31) et UN TOIT POUR TOUS (Nîmes – 30). Fidèle au modèle historique d'HABITAT EN RÉGION, les sociétés membres de la SAC demeurent des entreprises de plein exercice sur leur territoire.

Elles restent l'interlocuteur direct des habitants, des élus et des partenaires, tout en ayant l'ambition de mettre en œuvre une stratégie commune et de remplir leur mission d'utilité sociale dans les valeurs de confiance, permanence, responsabilité citoyenne et de coopération.

SAC
28 000
LOGEMENTS
(13 000 ALTEAL, 10 000 UTPT, 5 000 ALOGEA)

CA CONSTITUTIF
NOVEMBRE 2020
AGRÉMENT
FÉVRIER 2021

PARTICIPATION AU 81E CONGRÈS HLM DE BORDEAUX, LE RENDEZ-VOUS ANNUEL DES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL

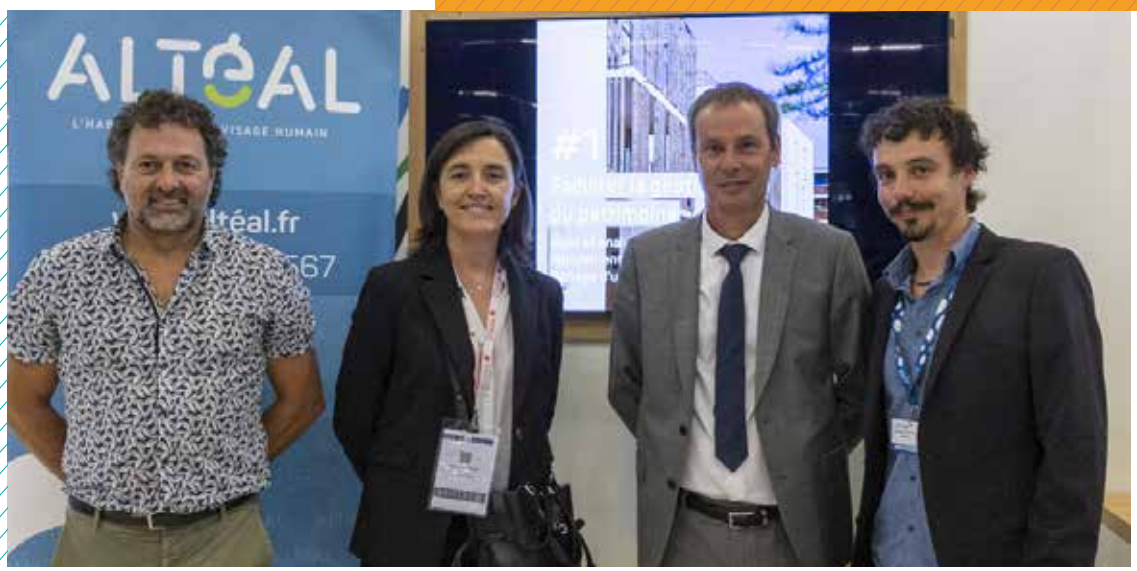
- **Signature de notre 1er Prêt à Impact avec la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées d'un montant de 50 M€,** dont la bonification sera reversée au bénéfice d'associations pour le traitement de matériaux biosourcés et l'inclusion.
- Nos partenaires étaient à l'honneur avec **la présentation d'un nouvel outil de gestion digitale de notre patrimoine : la plateforme connectée Citron®, par Dryas.**

DÉPLOIEMENT D'UNE PLATEFORME D'OBJETS CONNECTÉS : CITRON®

Altéal s'est fortement engagé pour la transition énergétique et technique de son parc locatif social et a développé une plateforme digitale d'objets connectés baptisée Citron®. C'est à l'occasion du Congrès HLM qui s'est déroulé en septembre 2021 à Bordeaux, qu'Altéal a présenté cette plateforme permettant la maintenance des équipements de son parc locatif.

" Les bailleurs sociaux gèrent un parc immobilier hétérogène et complexe, intégrant de multiples prestataires, générant quotidiennement des milliers de données, et nécessitant diverses interventions techniques tout au long de l'année. Dans un contexte de mutation digitale, de maîtrise des charges locatives et du développement de la performance sociétale et environnementale, Altéal a souhaité prendre des engagements pour améliorer la gestion de son patrimoine, collecter la bonne donnée et la structurer pour un suivi énergétique et technique optimal (suivi de la performance des équipements, suivi des interventions), mais également pour assurer le confort de ses locataires. "

Philippe BOURSIER, Directeur Général DRYAS



LES PRINCIPAUX ENJEUX :

- **Faciliter** la gestion du patrimoine par le suivi et l'analyse du fonctionnement des équipements techniques avec des objets connectés (chaudières, ascenseurs, portails...)
- **Partager une base** patrimoniale enrichie,
- **Superviser** les interventions de façon à améliorer la relation entre Altéal et ses différents prestataires,
- **Suivre et améliorer** la qualité de services aux habitants,
- **Partager avec l'ensemble des acteurs** (locataires, gestionnaires de proximité, prestataires, ...) des informations similaires en temps réel.

La plateforme numérique Citron® permet une collecte des données qui apporte une vision détaillée de l'état actuel de chaque objet connecté. Il s'agit ainsi d'un outil préventif améliorant la réactivité des équipes face à un élément potentiellement défaillant. Les données sont collectées dans l'objectif d'un processus d'amélioration continue, pour mesurer et vérifier des indicateurs de performance et animer une démarche qualité spécifique.

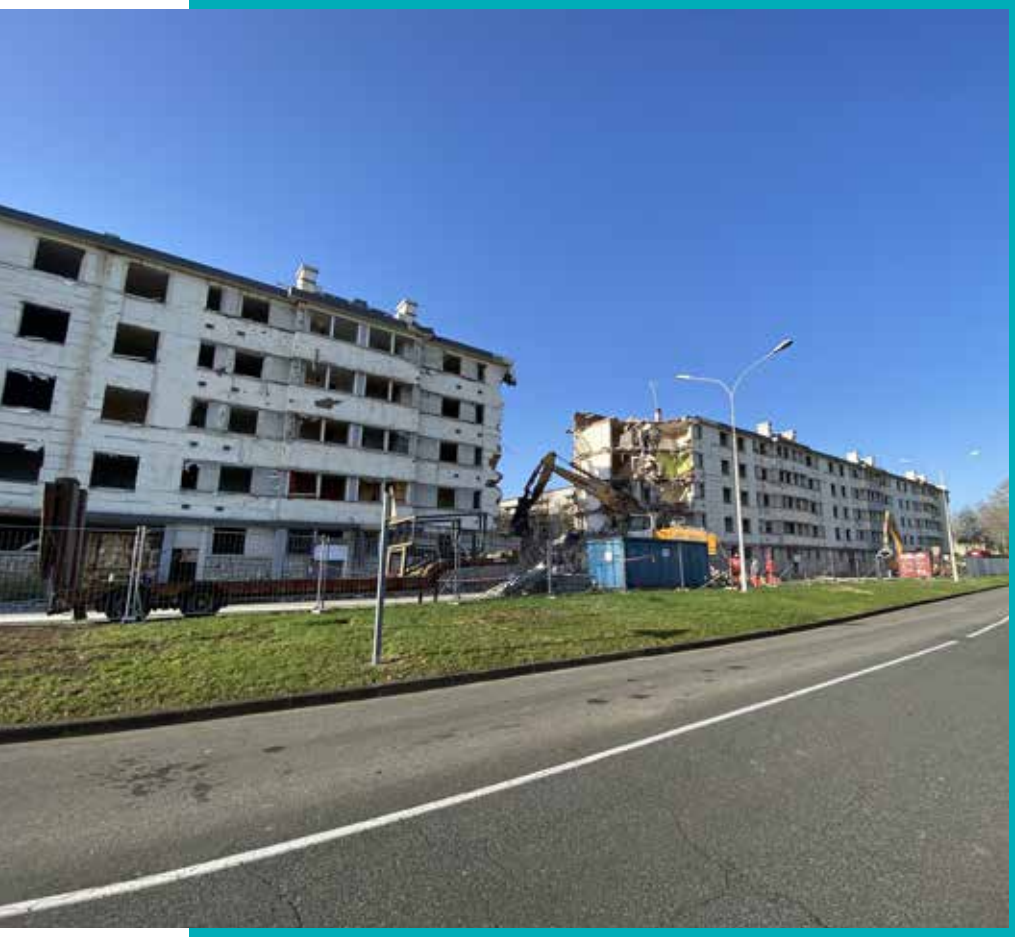
À ce jour, sur 13 000 logements dans son parc locatif social en Occitanie, Altéal dénombre 8 798 équipements pouvant être connectés. À horizon 2025, 90 % des équipements recensés sur le parc locatif d'Altéal seront connectés.

8 798
LOGEMENTS PEUVENT ÊTRE CONNECTÉS

À HORIZON 2025,
90 %
DES ÉQUIPEMENTS
SERONT CONNECTÉS

> LANCEMENT DE DEUX CHANTIERS D'ENVERGURE À COLOMIERS

EN JACCA
Réhabilitation de
173 LOGEMENTS



VAL D'ARAN
Préparation de
la démolition de
67 LOGEMENTS

LE SITE WEB D'ALTÉAL S'EST REFAIT UNE BEAUTÉ

En septembre 2021, nous avons lancé notre nouveau site web. Avec un nouveau design totalement revisité, il a été développé pour faciliter l'expérience utilisateur, et a été pensé dans une démarche de proximité avec les locataires.

L'espace locataire est désormais visible et accessible directement depuis la page d'accueil. Il propose de nombreux services et la consultation de tous les documents liés au logement.

DISPONIBLE 24 H/24 ET 7 J/7, IL OUVRE DE NOMBREUX ACCÈS :

- informations personnelles,
- formulaire de prélèvement automatique,
- espace sécurisé de paiement en ligne (loyer et charges),
- module sur les contrats d'assurances/sinistres,
- module de signalement de problèmes techniques,
- espace de stockage de tous les documents (bail, quittance, diagnostic, état des lieux, interventions de maintenance, relevé de charges, etc.)
- module de contacts avec les services d'Altéal.

NOS CLIENTS ET PARTENAIRES PEUVENT ÉGALEMENT RETROUVER TOUTE L'ACTUALITÉ D'ALTÉAL, PAR L'INTERMÉDIAIRE DE MENUS DÉROULANTS INTUITIFS :

- l'accession à la propriété,
- les offres locatives étudiantes,
- ou encore toutes les informations liées à la vie des résidences.

Horizon 2024

Altéal mise sur l'intelligence collective pour élaborer son projet d'entreprise

Le 29 janvier 2021, Altéal a lancé son projet d'entreprise, baptisé « Horizon 2024 », avec l'ambition d'associer l'ensemble des collaborateurs à l'écriture de sa feuille de route.

Un projet d'entreprise donne un nouvel élan à la construction de la feuille de route d'une société. Altéal a souhaité aller encore plus loin, en faisant le choix d'une démarche collective innovante. Chacun en sera acteur et pourra participer à la construction de l'avenir de l'entreprise.

Concrètement, les collaborateurs sont sollicités pour candidater volontairement à la démarche dans sa globalité et rejoindre des groupes de travail thématiques, renommés « incubateurs », composés de 6 membres actifs et encadrés par un tuteur. La direction a souhaité confier le pilotage et l'animation aux collaborateurs et non aux membres de l'encadrement afin d'en faire les véritables acteurs et co-auteurs du projet et donner à chacun la possibilité d'exprimer ses idées sur des enjeux d'avenir et transverses.

SIX ENJEUX STRATÉGIQUES

Ce nouveau projet permettra à Altéal de bâtir sa feuille de route 2021-2024, dans le but d'anticiper l'avenir, de développer la performance économique et sociale et d'encourager le management collaboratif. Six enjeux stratégiques liés à l'activité de bailleur social sont au programme :

- **Animer** la gouvernance de l'entreprise
- **Assurer** le management et le pilotage de l'entreprise
- **Piloter** la performance économique
- **Encourager** l'innovation
- **Accélérer** la transition écologique
- **Développer** la relation clients

L'INNOVATION MANAGÉRIALE POUR CO-CONSTRUIRE L'AVENIR

Avec cette démarche, Altéal entreprend également une véritable innovation managériale qu'elle compte pérenniser. L'objectif clairement affiché est de créer des synergies entre les collaborateurs et recenser les innovations à tous les niveaux de l'entreprise.

Début 2022, la 3e saison du projet « Horizon 2024 » s'ouvre autour de nouvelles thématiques très concrètes liées à l'enjeu **" Assurer le management et le pilotage de l'entreprise. "**

Philippe Trantoul,
Directeur Général d'Altéal a invité tous les collaborateurs à rejoindre le mouvement :
" Je suis convaincu que nous allons, avec toutes les forces vives de l'entreprise, à travers le partage, écrire ensemble un nouveau chapitre de l'histoire d'Altéal. J'ai la volonté d'insuffler un management plus moderne, de développer plus de transversalité et de synergies entre les collaborateurs. Pour cela, je souhaite l'implication du plus grand nombre pour donner du sens à ce projet. "

3·1 La dimension sociale

L'action sociale est au cœur de toutes les préoccupations d'Altéal, et au cœur de sa mission de bailleur social, agissant pour l'intérêt général.

Cette préoccupation recouvre plusieurs dimensions :

- permettre à ceux qui sont exclus du marché du logement d'avoir accès à un habitat de qualité pour un coût modéré en location, mais également d'envisager un parcours résidentiel en accédant à la propriété ;
- préserver la mixité sociale dans les immeubles et résidences ;
- accompagner les familles en difficultés pour rechercher des solutions avec eux ;
- renforcer le lien social.

Ce dernier aspect donne lieu à des partenariats multiples avec les acteurs publics et le monde associatif afin de créer une dynamique collective favorisant le vivre-ensemble.

Les chiffres clés
Les locataires

> TAILLE DES MÉNAGES

ENTRANTS

33,6 % PERSONNE ISOLÉE SANS ENFANT

13 % COUPLES SANS ENFANT

20,7 % COUPLES AVEC ENFANT(S)

32,7 % MONOPARENTALE AVEC ENFANT(S)

PATRIMOINE COMPLET

39,1 % PERSONNE ISOLÉE SANS ENFANT

15,7 % COUPLES SANS ENFANT

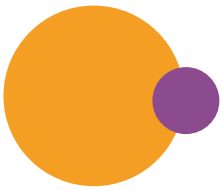
23,8 % COUPLES AVEC ENFANT(S)

21,4 % MONOPARENTALE AVEC ENFANT(S)

> CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

ENTRANTS

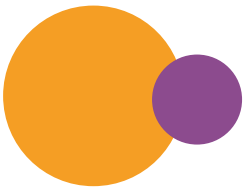
87,91 % Actifs



12,09 % Inactifs

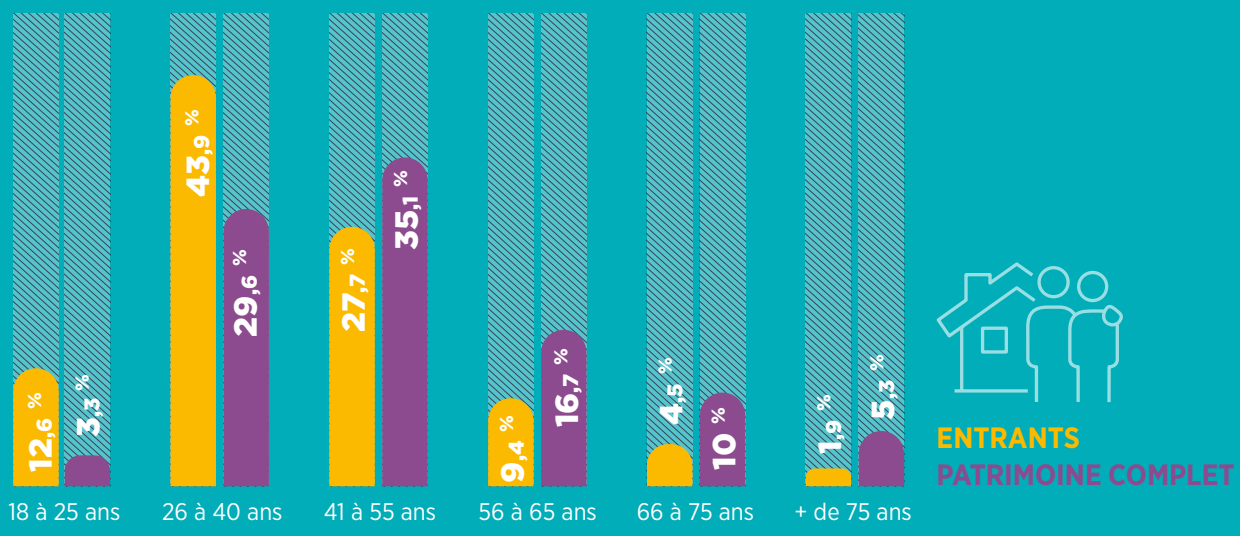
PATRIMOINE COMPLET

80,10 % Actifs



19,90 % Inactifs

> ÂGE DES LOCATAIRES



> BÉNÉFICIAIRES DU RSA

ENTRANTS

13,5 %

DE BÉNÉFICIAIRES

PATRIMOINE COMPLET

6,2 %

DE BÉNÉFICIAIRES

> BÉNÉFICIAIRES DE L'APL

ENTRANTS

58,8 %

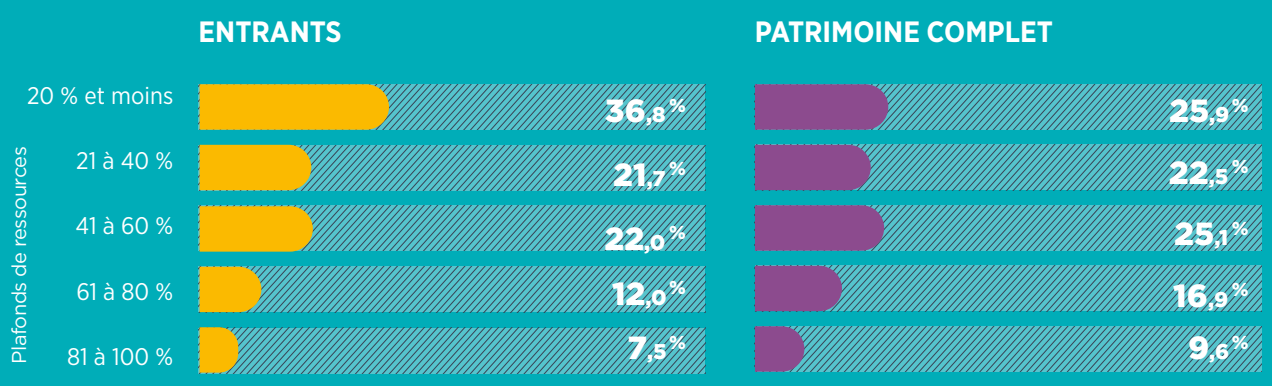
DE BÉNÉFICIAIRES

PATRIMOINE COMPLET

62,7 %

DE BÉNÉFICIAIRES

> RESSOURCES DES MÉNAGES



Engagement social de l'entreprise

> ACCUEIL DES PUBLICS PRIORITAIRES

388 relogements

> MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

14 mesures AVDL

6 mesures ASLL

4 baux glissants

2 mesures ACCELAIR
Les personnes qui bénéficient d'une protection internationale (statut de réfugié, protection subsidiaire, apatridie) sont accompagnées par les équipes de l'association de manière globale, individuelle et personnalisée exercées par Forum réfugiés et France Horizon.

8 mesures d'accompagnement interne

26 mesures FNAVDL
Les partenariats en 2021: Le Secours Populaire, Association Santé Mentale France, UCRM, France Horizon, Solhia, Regar (dans le Gers)

ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT FNAVDL 2021

- **MOBILISER les ménages en dettes locatives et menacés d'expulsion ayant un parcours précaire lié à une rupture avec le logement et les diverses administrations**
- **REPRENDRE le paiement des loyers**
- **ENVISAGER une solution pérenne pour l'accès et le maintien dans les lieux**
- **FAIRE DE LA MÉDIATION en cas de troubles de voisinage**

Ce dispositif partenarial entre l'UCRM, Altéal et les services de droit commun s'inscrit dans une logique d'ensemble, de par son intensité et sa fréquence, en vue d'une réussite dans le temps. Il permet d'appréhender les situations de fragilités psychologiques de ces familles, ancrées depuis de nombreux mois voire des années, dans les situations de grande fragilité et d'agir sur tous les volets : gestion budgétaire, appropriation du logement, mais aussi éducation, emploi...

L'objectif est de mobiliser les locataires pour lesquels la relation de confiance est plus compliquée à instaurer :
- dès leur entrée dans les lieux (appropriation, démarches administratives),
- pendant la phase d'occupation pour garantir autant que possible le maintien dans le logement.

22 MÉNAGES
bénéficient ou pourront bénéficier d'un suivi par l'Association Union Cépière Robert Monnier :

BUDGET ANNUEL
27 700 €

union Cépière Robert Monnier
pour agir ensemble

12 ménages sont actuellement suivis dans le cadre de l'accès ou du maintien au domicile (dettes locatives, mesures d'expulsion).

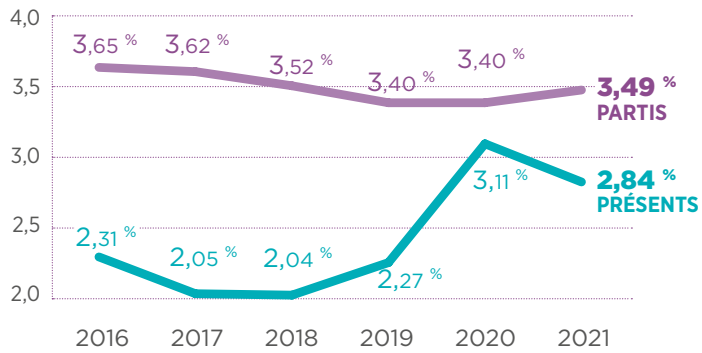
EN NOVEMBRE 2021,

6 nouveaux dossiers
ont été présentés à l'Association pour un accompagnement

> IMPAYÉS ET ACCOMPAGNEMENT

La forte mobilisation des équipes du SPDS (Service Prévention et Développement Social) a permis de diminuer le taux d'impayés présents sur l'année 2021, qui a connu une hausse importante du fait de la crise sanitaire. Ce taux maîtrisé est le résultat des démarches « aller vers » les locataires développées, et des actions d'accompagnement au plus près des habitants mises en œuvre.

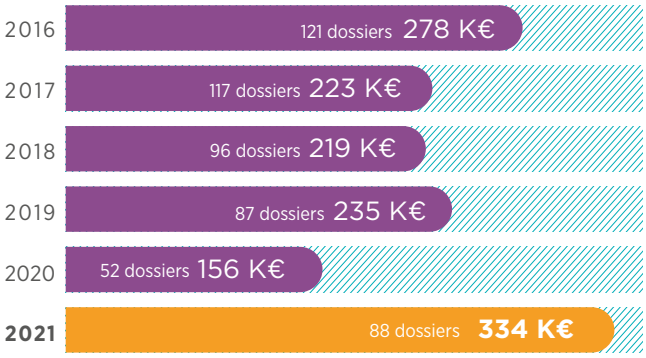
Malgré cette baisse, on constate néanmoins une forte progression des procédures Banques de France, et de rétablissement personnel, comme l'indiquent les indicateurs ci-dessous.



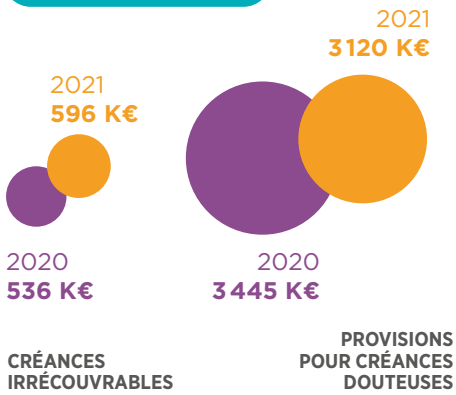
DETTE DE **2 042 K€**

DETTE DE **1 657 K€**

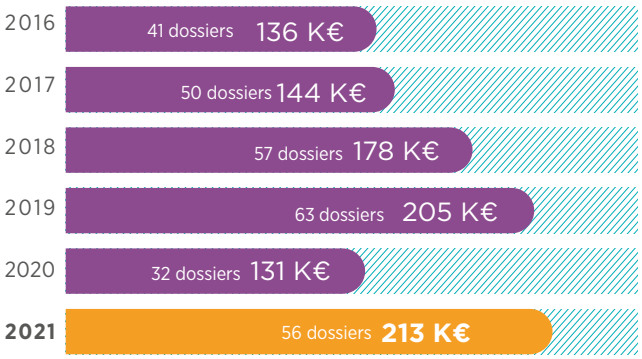
> PROCÉDURES BANQUE DE FRANCE



> CRÉANCES



> ZOOM SUR LES PROCÉDURES DE RÉTABLISSEMENT PERSONNEL



> MESURES FSL MAINTIEN ACCORDÉES

86
DOSSIERS POUR 115 011 €

> MESURES FSL ACCÈS ACCORDÉES

135

> PLAN D'APUREMENT

546
POUR 260 203 €

Dans le cadre du suivi du **protocole pour faciliter l'accès au logement social des femmes victimes de violences conjugales** en Haute-Garonne, Altéal a réalisé :

44
ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SUR L'ANNÉE 2021

Politiques sociales
Accompagnement des locataires

Lutter contre **la fracture numérique**

DES ATELIERS NUMÉRIQUES **SENIORS** SUR LA RÉSIDENCE « LES ROSIERS »

Depuis quelques années déjà, Altéal a mis en place un dispositif d'accompagnement de ses locataires seniors, en partenariat avec le Groupe La Poste et Unis-Cité. Les objectifs : créer du lien social et rompre l'isolement.
À l'occasion de la réhabilitation énergétique d'un programme de 18 logements seniors en site occupé, situé à Colomiers (31), qui a également concerné l'amélioration de l'accessibilité, Altéal a souhaité mettre en place un projet expérimental autour de l'accompagnement au numérique à destination de ces mêmes locataires.

En partenariat avec TIKEASY, Altéal a fait l'acquisition de 18 tablettes Ardoiz pour les remettre à l'ensemble des locataires de la résidence « Les Rosiers ». TIKEASY accompagne ainsi les locataires volontaires autour de 10 séances de formation à l'utilisation de la tablette et plus largement au numérique. Face à l'enthousiasme et à la solidarité observés chez nos locataires après les premières séances, il semblerait que l'envie d'apprendre, de maintenir le contact avec l'extérieur, leurs familles ou encore accéder aux différents services, soit une priorité pour eux.

Un dispositif pilote qui est suivi de près par nos services et rencontre déjà un vif succès.

Favoriser **les économies d'énergies**

GO POUR LE PROJET **« CHECK'ENERGIE »** AVEC UNIS-CITÉ !

Altéal a la volonté de maintenir le lien avec ses locataires via des actions de proximité et d'utilité sociale. Le lancement du programme « Check'Energie » permettant de lutter contre la précarité énergétique en est l'illustration.
Dans le cadre d'un partenariat solide et durable avec Unis-Cité, une équipe de 8 jeunes volontaires en service civique, s'engage dans la sensibilisation autour des écogestes, de la gestion des énergies et des fluides (gaz, électricité, eau). Ils se mobilisent pour accompagner nos locataires sur plusieurs communes de notre patrimoine.

AU PROGRAMME :
- **Campagnes d'informations en pied d'immeuble**
- **Ateliers collectifs**
- **Accompagnements individuels à domicile**
- **Actions en partenariat avec différentes structures du territoire (maisons citoyennes, associations, ...)**

Impulser **le vivre-ensemble**

NOUVELLE PARTICIPATION À **LA SEMAINE INNOVATION HLM**

Cette année encore, Altéal s'est engagé en organisant un atelier pour ses jeunes locataires autour des jardins partagés sur sa toute nouvelle Résidence Flore à Colomiers, et toute l'année sur l'ensemble des territoires couverts par ses actions de proximité. Altéal s'est mobilisé pour partager durant cette semaine HLM avec les locataires autour de l'agriculture urbaine et les jardins partagés.

Agir pour **la tranquillité résidentielle**

TROUBLES DE VOISINAGE UN NOUVEAU DISPOSITIF DE VIDÉO-SURVEILLANCE

Création d'un poste d'exploitation et d'un mur d'affichage des images de vidéo-surveillance centralisé au siège d'Altéal.

Marché de vidéo-surveillance lancé le 21 juin 2021 :
- Mise en conformité des caméras obsolètes
- Rapatriement des images de nos 24 résidences vers le siège social d'Altéal

LES TRAVAUX COMMENCÉS EN NOVEMBRE 2021 SE TERMINENT À LA FIN DU 1ER SEMESTRE 2022.

À ce jour, 24 résidences sont équipées de caméras de vidéo-surveillance soit environ

200 caméras

SIGNATURE D'UNE CONVENTION AVEC LE PARQUET D'AUCH

Altéal a formalisé ses engagements au travers de la signature d'une convention de partenariat avec l'État en présence de son Directeur Général, M. Philippe Trantoul, L'État représenté par M. Xavier Brunetière, Préfet du Gers et le Parquet d'Auch, représenté par M. Jacques-Édouard Andrault, Procureur de la République à Auch, dans le but de formaliser leurs engagements respectifs pour assurer la tranquillité résidentielle sur le patrimoine locatif d'Altéal. Cette convention prévoit des engagements réciproques destinés à agir efficacement en faveur de la tranquillité résidentielle.

VIVRE AUJOURD'HUI Occitanie

#97 AVRIL 2021

La news

LA NEWSLETTER DU LOCATAIRE

ALTEAL

L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

CRÉONS DU LIEN

Concertation locative : à quoi ça sert ?

Plusieurs fois par an, Altéal et les associations de locataires se réunissent. Objectif : faire remonter vos préoccupations en tant que locataires, détecter les difficultés que vous pouvez rencontrer et imaginer ensemble des solutions.

LE MAGAZINE DES LOCATAIRES **« VIVRE AUJOURD'HUI » DEVIENT NUMÉRIQUE**

Nous poursuivons la digitalisation de nos actions. Le contexte sanitaire nous y a encouragé mais il s'agit également d'une réponse aux attentes de nos clients, nos habitants, et cela s'inscrit dans notre démarche RSE. Proximité, réactivité et souplesse dans les informations, la première « News d'Altéal » a vu le jour début 2021.
Toujours réalisée dans une démarche commune à des bailleurs de L'Union sociale pour l'habitat d'Occitanie, 3 fois par an, elle propose une information générale sur l'actualité du logement social et des focus sur des actions menées par Altéal.

PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION **« DU CÔTÉ DES FEMMES »**

Mise à disposition d'un appartement auprès de l'Association « Du côté des femmes » sur la commune de Frouzins afin que celle-ci puisse mettre à l'abri des femmes victimes de violences conjugales.

RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LE CHU DE TOULOUSE

Altéal s'engage à proposer à la location des logements sociaux, dans la limite de l'offre locative disponible, au bénéfice des fonctionnaires et agents du CHU de Toulouse. Une convention de partenariat a été renouvelée en 2021.

02

Le patrimoine

Le patrimoine d'Altéal, constitué de 13 051 logements, représente son principal outil pour remplir sa vocation de bailleur social dans un souci d'intérêt général, de proximité et de qualité de service.

Altéal produit une offre neuve diversifiée : logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété, mais également des foyers pour les jeunes, les handicapés, lotissements, résidences étudiantes et seniors. En parallèle de ce développement, il est primordial de pérenniser la qualité du parc existant par des investissements volontaristes dans le renouvellement urbain et la rénovation énergétique des bâtiments les plus anciens. Les actions menées en 2021 illustrent cette double priorité.

Les chiffres clés
Le développement du patrimoine

> LE PATRIMOINE

13 051
LOGEMENTS

PAR NATURE DE LOGEMENTS

522 logements foyers

1 731 logements étudiants

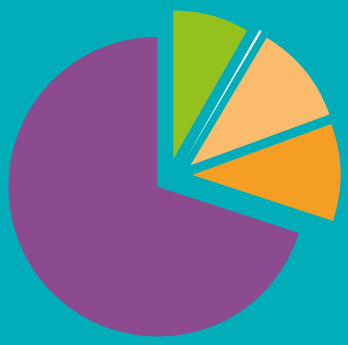
10 798 logements familiaux

DONT

2 819 logements individuels

7 979 logements collectifs

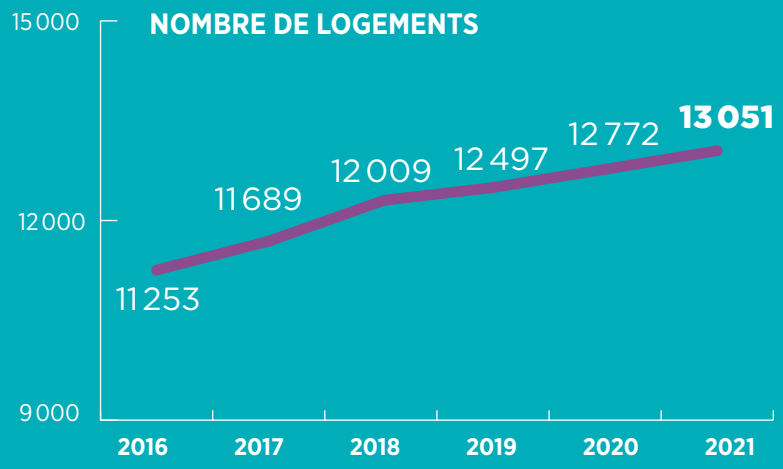
PAR FINANCEMENT



9 145 PLUS
1394 PLAI
1423 PLS
2 PLI
1087 Autres

> ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

4 % DE CROISSANCE



> LES LIVRAISONS

402 LOGEMENTS LIVRÉS DONT **76** EN PSLA

22 % de VEFA

52 chantiers en cours

> ALTÉAL GÈRE ÉGALEMENT

8 924
LOCAUX ANNEXES COMPOSÉS DE :

8 874 garages et parkings

40 locaux commerciaux

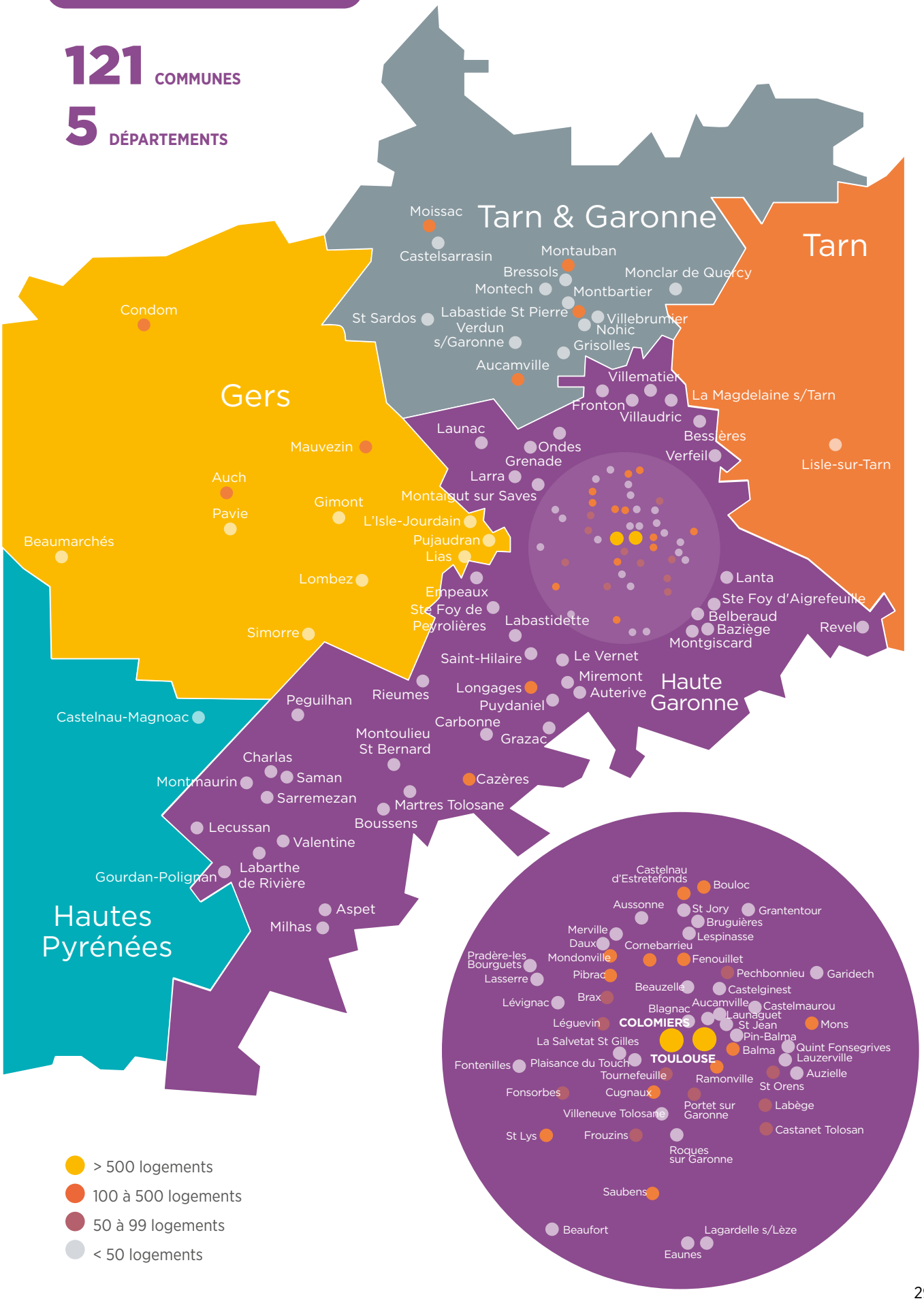
10 logements gérés pour le compte de tiers

21 975
LOTS GÉRÉS

> CARTE DU PATRIMOINE

121 COMMUNES

5 DÉPARTEMENTS



Patrimoine

UNE NOUVELLE RÉSIDENCE « LES CHÊNES VERTS » À FROUZINS (31)

Cette opération située en cœur de village s'inscrit dans un projet global de valorisation du centre-ville. Un programme qui accueille 52 logements collectifs dont 21 logements seniors, du T2 au T4, ainsi qu'une médiathèque en rez-de-chaussée d'une surface de 620 m².

Le parti pris architectural permet une lecture simple des volumes. La distribution des logements privilégie les doubles orientations pour une meilleure ventilation naturelle. Chaque appartement bénéficie d'une extension extérieure, en balcon ou en loggia suivant l'orientation.

52 LOGEMENTS

DONT **21** LOGEMENTS SÉNIORS

620 M² SURFACE DE LA MÉDIATHÈQUE EN REZ-DE-CHAUSSÉE

RÉHABILITATION DU FOYER DE L'YMCA SITE DU CABIROL À COLOMIERS

En novembre 2021, nous posions la première pierre du Foyer de l'YMCA sur le site du Cabirol à Colomiers, en présence des partenaires du projet.

L'YMCA est une association agissant pour les personnes en situation de handicap, d'exclusion, ou de difficulté sociale depuis plus de 50 ans. Ce foyer d'hébergement fait l'objet d'une réhabilitation complexe dont Altéal est le maître d'ouvrage. Au total, 120 logements sont concernés avec la construction de 44 logements neufs et la réhabilitation de 76 autres en site occupé. L'enjeu est de préserver les atouts de ce site, tout en aménageant des espaces de vie adaptés, accessibles et modernisés aux personnes à mobilité réduite et à l'ensemble des résidents et soignants.

Livraison prévisionnelle : 2E TRIMESTRE 2023

Coût total prévisionnel : 15M€ HT

Politique de la ville
Val d'Aran

Le projet du Val d'Aran s'inscrit dans le cadre de la politique de la ville et a été qualifié de projet d'intérêt régional par l'ANRU.

Co-piloté par la ville de Colomiers et Toulouse Métropole, ce projet vise à terme une transformation en profondeur de ce quartier construit dans les années 60, et situé au cœur de la ville de Colomiers. L'objectif est d'atteindre une qualité urbaine et d'améliorer le cadre de vie des habitants, en favorisant la mixité sociale par la réalisation de logements privés, en développant les services publics, et en réorganisant les espaces publics et de circulation avec un projet de végétalisation.

> RAPPEL DU PROJET

DÉMOLITION DE
134
logements sociaux

67
logements
en **PHASE 1**

67
logements
en **PHASE 2**

RÉHABILITATION DE
295
logements sociaux

CONSTRUCTION DE :
120
logements privés
25
logements en accession sociale (PSLA)
40
logements sociaux en Résidence Seniors

RECONSTRUCTION DE
104
logements sociaux hors site

> RÉHABILITATION DE 295 LOGEMENTS

> PHASE 1

GASCOGNE 2021/2022

> PHASE 3

PYRÉNÉES 1 2023/2024

> PHASE 2

PYRÉNÉES 2 2022/2023

LES AXES DE RÉHABILITATION

- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- ACCESSIBILITÉ
- MODERNISATION (parties communes et parties privatives)

> AVANCEMENT DES PHASES ET DE DÉMOLITION

NOVEMBRE 2021
Démarrage des travaux de démolition de la barre Gascogne (67 logements)

ÉTÉ 2021
Achèvement des relogements de la 1re phase

AU CŒUR DU QUARTIER DU VAL D'ARAN, UNE FRESQUE POUR NOS HABITANTS

À l'occasion du festival de la BD de Colomiers, Altéal a mis à disposition la façade d'une résidence située au cœur du quartier du Val d'Aran pour permettre la réalisation d'une fresque géante.

L'artiste, MioSHe a souhaité contrebalancer les couleurs chaudes présentes dans le paysage urbain du quartier du Val d'Aran par une fresque aux nuances de bleu, en illustrant un glacier afin d'alerter sur les enjeux environnementaux et climatiques.

Les jeunes adhérents de la Maison Citoyenne du quartier du Val d'Aran ont découvert en avant-première cette fresque, et ont pu échanger avec l'artiste. Un moment enrichissant mêlant curiosité et partage. La présentation de l'œuvre a eu lieu le 20 novembre 2021.

> LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE SUR SITE

RÉSIDENCE SÉNIOR
Implantée en étages (R + 4) sur le pôle santé, avec une salle commune

40
LOGEMENTS

PÔLE SANTÉ
Rez-de-chaussée

25
LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

> RAPPEL DU PLANNING

30/07/2021
Dépôt PC

30/06/2022
OS prévisionnel

1er TRIMESTRE 2024
Livraison prévisionnelle

> AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES FENASSIERS

RÉSIDENCE L'AYGA EN PSLA - IMAGE DE SYNTHÈSE DU FUTUR PROJET

Cette opération emblématique de Colomiers, initiée par la Ville de Colomiers en 2010, consiste à la transformation complète d'un ancien quartier columérin, situé au centre de la ville, et composé de 182 logements sociaux anciennement propriété de l'OPH 31, en un quartier totalement renouvelé et transformé, en accueillant une diversité d'habitats (logements sociaux, logements privés et logements en accession sociale). Altéal a été désignée l'aménageur de ce quartier, et à ce titre réalise les opérations de relogement, de démolition, d'aménagement ainsi que de reconstruction des logements locatifs sociaux et en accession sociale.

AVANT

NOUVEAU VISAGE DU QUARTIER EN 2022

> NOUVEAUX PROGRAMMES AUX FENASSIERS

ÎLOT C COLOMBE
LIVRÉ EN JANVIER 2021

25 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

41 PLACES DE STATIONNEMENT

ÎLOT E LE 4
LIVRÉ EN JUIN 2021

14 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

1 MÉMOTHÈQUE

23 PLACES DE STATIONNEMENT

RESPECT DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES

- **Récupération des eaux de pluie via une cuve de rétention pour arrosage des parties communes**
- **Mise en place de nichoirs à insectes et oiseaux dans les espaces verts**
- **Chaudière à condensation**
- **Dispositifs hydro-économes dans les logements**

HEURES INSERTION

PLUS DE **41 000 h D'INSERTION** ont été réalisées au travers des différents programmes de travaux livrés ou en cours depuis le début de cette opération.

Lise RUMEBE,
Responsable Politique de la Ville

PARTICIPATION À LA 4e ÉDITION **DES ASSISES MÉTROPOLITAINES DE LA VILLE**

Notre service Politique de la Ville – Relogement a participé à la 4e édition des Assises, organisées par Toulouse Métropole, qui se sont déroulées les **8 et 9 décembre 2021.** L'objectif : réunir professionnels, habitants, institutions et acteurs de la société civile afin de décider et d'arrêter le plan d'actions pour les quartiers prioritaires.

Nos collaboratrices se sont appuyées sur leur expérience de concertation et de co-construction du projet de relogement du quartier du Val d'Aran à Colomiers. Elles ont également abordé l'accompagnement des ménages au relogement, notamment en dehors des quartiers prioritaires.

C'est la dernière année du Contrat de ville 2015-2022.
L'occasion de faire le bilan et de mettre en lumière les nombreuses actions menées sur les territoires et d'identifier les enjeux et nouvelles actions qui contribueront à améliorer encore davantage le quotidien des habitants.

Les chiffres clés
Maintenance et entretien

15 240 K€
INVESTISSEMENT GLOBAL

TRAVAUX D'AMÉLIORATION
(ajouts et remplacements de composants)
1 909 K€

TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANT
3 376 K€

TRAVAUX DE RÉHABILITATION
6 109 K€

TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN
3 645 K€

TRAVAUX SUR PROGRAMME À LA VENTE HLM
201 K€

> FIDEL

TRAVAUX DE FIDÉLISATION
réalisés pour les locataires installés depuis plus de 15 ans :
29 dossiers pour **38 K€**

> PMR

TRAVAUX D'ADAPTATION
à l'intérieur du logement pour les personnes à mobilité réduite :
108 dossiers pour **527 K€**

> GESTION DE PROXIMITÉ

1 038
états des lieux sortants

1 251
états des lieux entrants

705
visites conseils

14 484
DIT traitées (Demandes d'Interventions Techniques)

4 932
contrôles propreté

3 241
contrôles techniques

185
contrôles sécurité

549
contrôles espaces verts

Maintenance
Les chantiers de réhabilitation de l'année

> RÉSIDENCE EN JACCA - COLOMIERS

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

12,6 M€
COÛT DE L'OPÉRATION

173
LOGEMENTS

DÉMARRAGE DES TRAVAUX :
novembre 2021

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE :
1er trimestre 2025

5 PHASES DE TRAVAUX :

- Démarrage des travaux au 3 Marcadau à Colomiers
- Une fois vide de ses occupants et entièrement rénové, ce bâtiment servira d'opération tiroir pour le relogement provisoire des habitants des autres bâtiments
- À la fin des travaux de chaque bâtiment, les locataires relogés temporairement réintégreront leur logement d'origine

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL :

- Création d'un groupe de locataires référents
- Réalisation d'une charte de déménagement temporaire
- Ateliers d'informations pour le groupe de locataires référents et communication de proximité

Zoom **rénovation énergétique**

ISOLATION **DES COMBLES**

Altéal a souhaité lancer une vaste opération de travaux d'isolation des combles pour s'inscrire dans une dynamique de massification des travaux de rénovation énergétique avant le plan de relance annoncé par le gouvernement.

70 % de son parc locatif (individuel et collectif) est concerné par cette démarche, soit **9 079** logements au total.

Le marché mis en place prévoit la réalisation de diagnostics des sites choisis par Altéal pour identifier les ensembles immobiliers répondant aux critères nécessaires pour la mise en œuvre du projet (faisabilité technique et éligibilité au dispositif des CEE), et la réalisation des travaux d'isolation.

REMPLACEMENT DES **CHAUDIÈRES**

Par ailleurs, Altéal a lancé le remplacement de
1700
chaudières sur son parc locatif.

LES PRÉCONISATIONS DES TRAVAUX RÉSIDENCE EN JACCA

REPRISE DE LA STRUCTURE :

- Pour les 5 bâtiments : injection de résine dans les fissures (rétablissement de l'intégrité du béton)
- Pour le 3 marcadau : pose de plats carbone en sous-face des dalles (renforcement des dalles)

TRAVAUX INDUITS :

Les travaux de reprise de structure vont engendrer des travaux complémentaires de remise en état des logements :

- Travaux de désamiantage
- Les remises en état des murs, sols et plafonds
- La dépose des équipements sanitaires et le remplacement par des éléments neufs
- La mise en apparent du réseau de chauffage

TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES :

Amélioration du confort des locataires dans l'ensemble des 5 bâtiments :

- Isolation par l'extérieur
- Remplacement des portes palières
- Réfection des parties communes et rénovation des ascenseurs
- Rénovation des balcons

" La particularité de ce chantier réside dans le caractère technique et innovant des interventions. Il s'agit d'une première pour Altéal à plus d'un titre. Lors du déroulement des travaux, les 5 bâtiments similaires seront inoccupés. Il s'agit également d'une prouesse technique puisqu'en dehors des travaux plus classiques concernant la réhabilitation thermique, que nous maîtrisons parfaitement aujourd'hui, nous utilisons des techniques inhabituelles comme l'application de carbone et de résine afin de combler et d'isoler les fissures qui nous ont conduites à intervenir sur ce site. En complément des actions de rénovation énergétique et des travaux d'embellissement des logements, nous intervenons lourdement sur les ascenseurs qui seront modernisés pour améliorer le confort d'usage de nos habitants. "

Antoine CABROL,
Responsable Pôle Réhabilitation

POSE DE PLATS CARBONE

INJECTION DE RÉSINE

> LA RÉSIDENCE LE PRAT POURSUIT SA RÉNOVATION

TRAVAUX EN COURS

FUTUR PROJET

La résidence Le Prat à Colomiers vit une véritable transformation avec une importante amélioration du confort :

- **Énergétique** par la mise en place d'une isolation renforcée (façade, toiture) et par l'installation d'un système de chauffage performant qui répond aux besoins du bâtiment isolé.
- **Esthétique** par la modernisation des salles de bains et WC, des halls d'entrée et des façades.
- **Accessibilité** par la création de rampes pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et les poussettes, depuis le stationnement jusqu'aux ascenseurs rénovés ou créés.

5
BÂTIMENTS

162
LOGEMENTS COLLECTIFS
situés en plein centre-ville de Colomiers font l'objet d'une réhabilitation en site occupé.

7,5 M€
COÛT DE L'OPÉRATION

UN ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE
DES LOCATAIRES OCCUPANTS PERMET DE MAINTENIR LE LIEN DE PROXIMITÉ TOUT AU LONG DU CHANTIER

Mise en place de lettres d'informations, réunion avec les locataires référents, site internet dédié aux locataires agrémentés de questions-réponses sur les travaux en cours…

DÉMARRAGE DES TRAVAUX : juin 2021

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : Fin 2022

03

Mobilité & parcours résidentiels

Le parcours résidentiel des locataires est au cœur de la politique d'Altéal. Notre approche volontariste en matière de maîtrise des loyers permet d'apporter aux ménages une stabilité durable, leur permettant ainsi de se projeter à plus long terme.

Les dispositifs d'accession à la propriété, mis en place au travers de la location-accession ou de la vente dans l'ancien, permettent à de plus en plus de foyers de devenir propriétaires de leur logement de manière sécurisée, d'où l'évolution à la hausse du parc de logements mis en vente. Enfin, pour accompagner les habitants au cours de leur parcours résidentiel et entretenir avec eux une relation de proximité, la société assume également la mission de syndic.

Les chiffres clés
La gestion locative

52 CALEOL
(Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements)

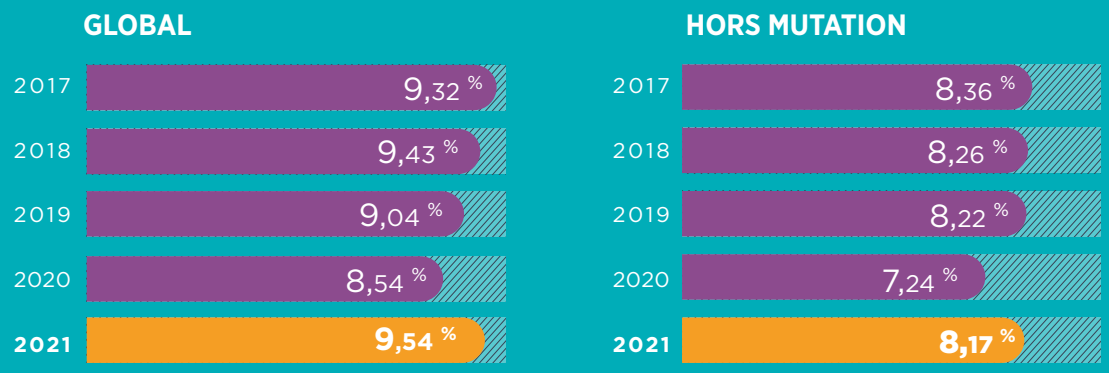
1 219
ATTRIBUTIONS EN 2021

> TAUX DE MUTATION

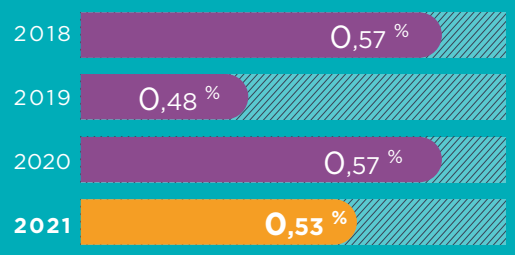
156 MUTATIONS SOIT :

13 % DES ATTRIBUTIONS
(dont plus d'un tiers consacrées au relogement d'opérations dont le Val d'Aran)

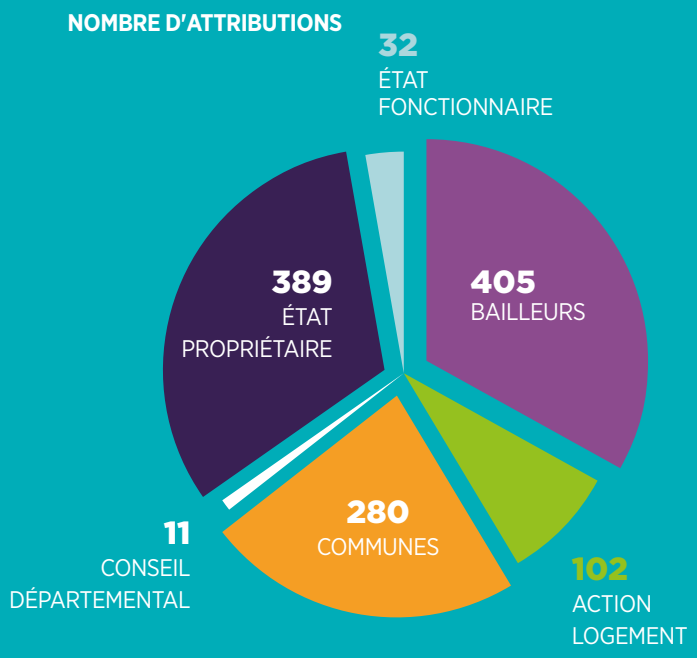
> TAUX DE ROTATION



> VACANCE COMMERCIALE



> CONTINGENTS RÉSERVATAIRES

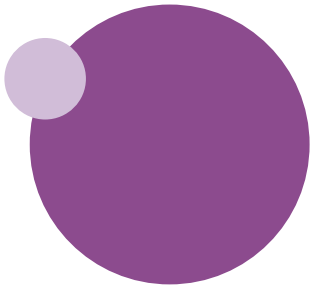


> SOUS-OCCUPATION

Le dernier traitement des dossiers de sous-occupation a été réalisé en 2020 et le prochain le sera en 2022.

La loi ELAN confie à la CALEOL la charge de l'examen de la situation des locataires tous les 3 ans. Altéal a décidé de le réaliser tous les 2 ans en même temps que l'enquête OPS (Occupation du Parc Social).

La politique des loyers



94,01 %

POURCENTAGE DU LOYER THÉORIQUE
par rapport au plafond de la convention

> LOYER MOYEN POUR UN T3

Ensemble Parc hors ISAE	396€
T3 PLAI	361€
T3 PLUS	406€
T3 PLS	508€

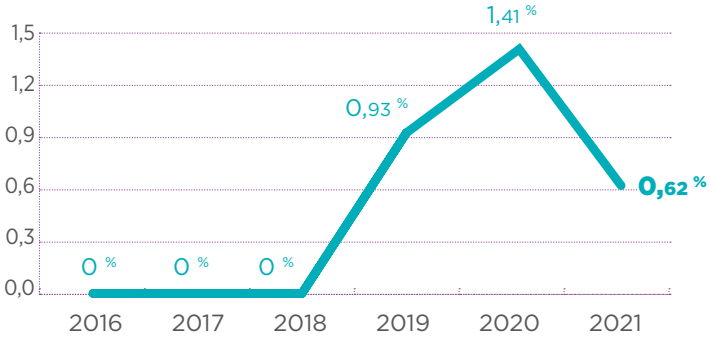
> LES CHARGES LOCATIVES POUR UN T3

62 €
par mois

CES CHARGES COMPRENNENT :

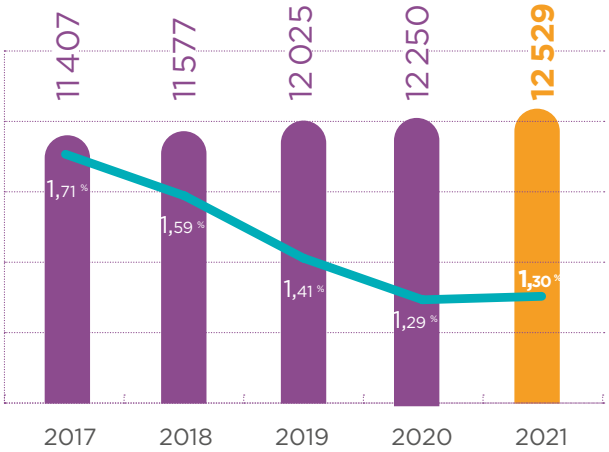
- L'entretien des parties communes + tri sélectif,
- L'entretien du générateur gaz,
- L'entretien des interphones,
- La taxe des ordures ménagères,
- L'éclairage des parties communes,
- Les désinfections et les désinsectisations,
- Les contrats ascenseurs, force motrice et divers,
- L'entretien des équipements de chauffage et de production d'eau chaude,
- Le contrat multiservices.

> L'ÉVOLUTION DES LOYERS



> SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

PARC LOCATIF (foyers non compris)



La politique accession

> ÉVOLUTION DU PARC MIS EN VENTE

2 nouvelles résidences mises en vente en 2021

Goujounats à Pechbonnieu
> 23 pavillons

Atlanta à Toulouse
> 73 appartements

> VENTE HLM

47
ménages ayant pu accéder à la propriété (vente HLM)

> PARC TOTAL

1027
biens mis à la vente depuis 2001

> LOCATION-ACCESSION

88
Contrats location-accession

56
Levées d'options

91
Contrats de réservations

11
Chantiers en cours

VEFA 8 %
Logements livrés en 2021

> L'ACTIVITÉ SYNDIC

1 522
LOTS DONT :

1 361 logements
161 commerces

20 ASL (soit 270 lots)
46 copropriétés
595 garages

ADMINISTRATIF
› Convocation et animation des Assemblées Générales
› Élaboration des procès-verbaux

FINANCIER
› Élaboration des budgets prévisionnels
› Suivi des comptes du syndicat des copropriétaires
› Suivi des décomptes individuels de charges

TECHNIQUE (en lien avec Proximité et Maintenance)
› Mise en place des contrats d'entretien
› Entretien et intervention dans les parties communes
› Exécution et suivi des travaux votés en assemblée générale

REMISE D'UN KIT ÉCO-RESPONSABLE À TOUS NOS ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Grâce au dispositif de location-accession (PSLA) ou encore à la vente dans l'ancien, Altéal facilite et encourage le parcours résidentiel des habitants. À l'occasion de chaque signature de contrat de réservation de logement, nos équipes remettent un kit d'accueil « durable » aux nouveaux accédants, composé d'une gourde en verre, mug, sac en tissu réutilisable, porte-clé… en accord avec notre démarche RSE.

04

La démarche RSE

Dans le prolongement de ses deux certifications qualité (ISO 9001 et Qualibail III), Altéal a lancé une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises.

Cet engagement volontariste consiste à prendre en compte dans ses différentes activités les enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ainsi que les droits, les intérêts et les attentes des différentes parties prenantes. Le plan d'action RSE sur 5 ans s'articule autour de 6 thématiques :

- Assumer sa responsabilité économique
- Maintenir la qualité de service
- Développer les ressources humaines
- Assumer sa responsabilité environnementale
- Animer la gouvernance
- Contribuer à l'innovation digitale

Assumer sa responsabilité économique

> EN CHIFFRES

600
LOGEMENTS CONSTRUITS PAR AN en moyenne

ACCESSION SOCIALE
20 %

LOGEMENTS DANS L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE
66 %

> DÉVELOPPEMENT DES CLAUSES D'INSERTION

41 000
HEURES D'INSERTION SOIT 26 ETP (EMPLOI TEMPS PLEIN)

1er BAILLEUR
DE LA RÉGION OCCITANIE

RÉSIDENCE LES SOURCES MONTAUBAN
24 pavillons PLAI – PLUS Livraison 26 et 27 janvier 2021

RÉSIDENCE FLORE COLOMIERS
44 Appartements PLAI – PLUS
Livraison 18 – 19 et 20 mai 2021

RÉSIDENCE LE PATIO D'ICARE
CORNEBARRIEU
18 Appartements PLAI – PLUS Livraison 16 décembre 2021

Favoriser le développement économique sur les territoires

RÉSIDENCE CIGAREAUX BRAX

16 Appartements PLAI – PLUS - 7 pavillons PLAI – PLUS
Livraison 27 et 28 janvier 2021

RÉSIDENCE O MIDI BEAUZELLE

35 Appartements PLAI – PLUS
12 appartements PSLA - 3 pavillons PSLA
Livraison 9 et 10 mars 2021

RÉSIDENCE LES TERRASSES DU FONTANAS GRISOLLES

42 Appartements PLAI – PLUS - 14 pavillons PSLA
Livraison 6 – 7 et 8 juillet 2021

RÉSIDENCE LES TILLEULS TOULOUSE

20 Appartements PLAI – PLUS
Livraison 14 et 15 décembre 2021

RÉSIDENCE ALMA GRATENTOUR

12 Appartements PLAI – PLUS - 3 pavillons PSLA
Livraison 4 novembre 2021

RÉSIDENCE LE QUATRE COLOMIERS

14 Appartements PSLA - 1 mémothèque
Livraison 10 juin 2021

Diversification de l'activité

ALTÉAL SE POSITIONNE SUR **LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI)**

Le logement locatif intermédiaire est une offre complémentaire au logement social, destinée à des ménages qui n'ont pas accès au parc social et ayant des revenus trop faibles pour se loger dans de bonnes conditions, dans les territoires en tension.
En 2021 deux chantiers comptant 59 logements ont débuté, dont la livraison prévisionnelle est prévue en juin 2022 :

« Les villas du Coustou » à Bruguières (31)
Pavillons du T3 au T5 avec cuisine aménagée, jardin et prestations de qualité, à proximité immédiate du cœur de village.

« Les jardins d'Émilie » à Saint-Jory (31)
Pavillons du T4 au T5 cuisine aménagée, jardin et prestations de qualité avec commerces à proximité.

" Depuis quelques années, nous avons choisi de diversifier nos activités pour répondre aux enjeux des différents territoires sur lesquels nous intervenons. C'est le cas de notre nouvelle offre de LLI (logement locatif intermédiaire) dont l'objectif est de se positionner sur un marché entre le logement social et le logement privé. Nous avons à ce jour une centaine de logements prévus dont 59 logements livrés en 2022 sur deux opérations : Saint-Jory et Bruguières. "

Florent Dubly,
Directeur du Développement, de la Maîtrise d'Ouvrage et de la Vente

Maintenir la qualité de service

La satisfaction clients est au cœur de la Politique Qualité d'Altéal qui se décline en fonction des 3 grands piliers ci-dessous :

3 AXES FORTS

PROXIMITÉ

- **Maintien du lien social** avec nos clients
- **Professionnalisme** dans le traitement des problèmes de nos clients
- **Qualité de nos produits** et de nos prestations sur tout notre territoire
- **Écoute clients** et considération des démarches
- **Démarche proactive** et tournée vers l'autre

PROFESSIONNALISME

- **Amélioration permanente** grâce à nos plans de formation et aux parcours d'intégration
- **Qualité du système** par l'adéquation de nos ressources avec les besoins nécessaires
- **Pratiques et attitudes** exemplaires valorisées et partagées
- **Anticipation des évolutions** par la création de nouveaux métiers
- **Amélioration continue** grâce à des outils modernes et innovants

PARTENARIAT

- **Véritables relations partenaires** avec l'ensemble de nos fournisseurs et prestataires (formations, évaluations, communication, échanges...)
- **Collaboration** avec de nombreux partenaires externes financiers, gouvernance
- **Esprit d'équipe et cohésion** entre collaborateurs d'Altéal grâce aux nombreuses actions et projets d'entreprise

ENGAGEMENT DE SERVICE QUALIBAIL REF. 113 AFNOR CERTIFICATION

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

Dans cette continuité, Altéal a souhaité fournir à l'ensemble de ses parties prenantes une garantie du sérieux de son organisation à travers l'adhésion volontaire à une double certification ISO 9001 – Version 2015 et Qualibail 3.

Ces 2 certifications que nous maintenons avec succès depuis plus de 10 ans permettent de vérifier de manière objective, à travers des audits de certifications externes, le respect des engagements pris.

EN 2021, L'AUDIT DE RENOUVELLEMENT MENÉ SUR 5 JOURS **A PERMIS À L'AUDITEUR AFNOR DE METTRE EN EXERGUE DE NOMBREUX POINTS FORTS DE NOTRE ORGANISATION :**

- **Forte implication** des collaborateurs
- **Dynamique d'amélioration** continue
- **Approche RSE sur le volet social, sociétal et environnemental**
- **Prise en compte des remarques** et efficacité
- **Une culture de la qualité** à tous niveaux
- **Bonne contribution** à l'équilibre social des territoires
- **Dimension humaine** et démarche participative
- **La satisfaction locataire au cœur de la démarche qualité**

L'ANNÉE 2021 NOUS A ÉGALEMENT PERMIS DE MESURER LA SATISFACTION DE NOS CLIENTS À TRAVERS LES QUELQUES INDICATEURS SUIVANTS :

88,4 %

TAUX GLOBAL DE SATISFACTION enquête globale de satisfaction clients

20 000 DEMANDES d'intervention traitées à **94 % DANS LES DÉLAIS**

96 %

DES RÉCLAMATIONS CLIENTS ont reçu une réponse sous **8 JOURS**

NOUS AVONS AUSSI EU PLUSIEURS MOMENTS FORTS AU COURS DE CETTE ANNÉE 2021 :

- **Formation Qualité Prestataires septembre 2021**
- **Revue de Direction mars 2021**
- **Audit AFNOR novembre 2021**

Céline Lourenço,
Directrice Gestion de Patrimoine et Proximité

RENFORCER LA RELATION CLIENTS

" En parallèle de la croissance de notre patrimoine, nous avons souhaité rééquilibrer le découpage de nos territoires d'intervention mais également des équipes. Nous sommes passés de 2 à 3 territoires comprenant des équipes à taille « plus humaines » de 10 personnes, et facilitant le lien plus direct avec leur manager. Par ailleurs, nous avons souhaité renforcer le pilotage et donc le management de l'activité avec la création d'un poste de Directeur d'activité. Les métiers évoluent, nous devons être au rendez-vous des nouveaux enjeux de notre secteur et nous donner les moyens d'investir de nouvelles formes de relations avec nos habitants. C'est le cas des actions de développement durable, d'innovation sociale ou encore d'innovation technologique, qui doivent entrer dans le quotidien de nos métiers. De nouvelles dynamiques de service ont été créées autour de méthodes collaboratives impliquant directement les équipes de la proximité afin de réinterroger nos pratiques, nos missions, sur des thématiques spécifiques. Enfin, une dimension d'expertise technique est venue s'ajouter à cette nouvelle organisation avec la création d'un poste transverse de chargé d'accompagnement technique. "

Développer les ressources humaines

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

- **Gestion de la crise sanitaire :** poursuite du déploiement de sécurité et actions auprès du personnel, agilité
- **Signature accord télétravail et déploiement** (hors covid)
- **Signature accord aménagement temps de travail**
- **Renouvellement accord QVT, égalité femmes et hommes**
- **Adaptation et évolution des outils RH** (ex : pointage à distance)

> TURNOVER

21 %

TAUX DE ROTATION DU PERSONNEL EN CDI SUR L'ANNÉE 2021

> ABSENTÉISME

3,6 %

TAUX D'ABSENTÉISME GLOBAL AU SEIN D'ALTÉAL
(Tout type d'absence confondue)

> FORMATION

229 K€
TOTAL DU COÛT DE LA FORMATION
(Hors contrat d'alternance)

86 %
DES COLLABORATEURS
formés au titre de l'année 2021 (exclusion faite des formations RGPD et SAPIN II).

4,2 %
POURCENTAGE DE LA MASSE SALARIALE

> SALARIÉS EN SITUATION DE HANDICAP

8 COLLABORATEURS EN SITUATION DE HANDICAP

3,24 %
TAUX OBTENU SUR 2021

Développer la qualité de vie au travail

> POLITIQUE DE COMMUNICATION INTERNE

POURSUITE DES **RENCONTRES INTERNES**

Afin de donner la possibilité aux collaborateurs de se retrouver sous un format innovant, les petits-dej' entre collègues, lancés pendant la crise sanitaire en visio, ont perduré. Un rendez-vous est par ailleurs désormais pérennisé **« Lunch with the boss »**.
Une opportunité pour les collaborateurs volontaires d'échanger avec le Directeur Général et de bénéficier d'informations relatives aux projets et à leur expérience quotidienne au sein de notre entreprise.

SE RÉUNIR À NOUVEAU !

2021, aura également été placée sous le signe des retrouvailles. En juillet, les collaborateurs d'Altéal se sont retrouvés pour une réunion du personnel très spéciale ! Après des mois de distanciel, télétravail, et adaptation permanente de nos organisations, ils ont pu profiter d'un moment d'échange et de partage autour de nos métiers, nos activités, nos réussites et notre actualité, en toute convivialité.

ALTEAM SPÉCIAL PROJET D'ENTREPRISE HORIZON 2024

2 numéros sont parus en 2021 pour présenter les préconisations des incubateurs pilotés par des collaborateurs.

1re **PARTICIPATION À LA SEMAINE DE LA QVT** (QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL)

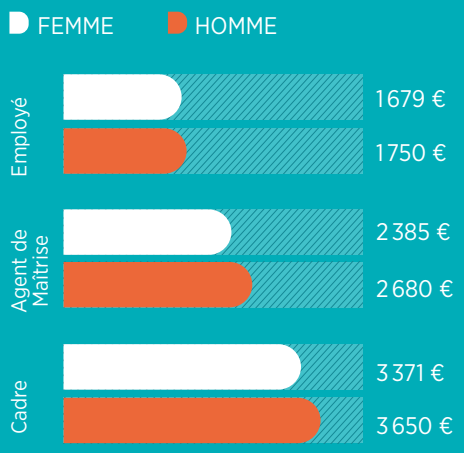
" Pour la Direction d'Altéal, offrir de bonnes conditions de travail à l'ensemble de ses collaborateurs est primordial. Déjà fortement engagé dans de nombreuses actions autour de la QVT, au travers d'accords d'entreprise et de processus participatifs, Altéal a proposé d'inscrire ses équipes dans une démarche proactive pendant la semaine de la Qualité de Vie au Travail, qui s'est déroulée en juin. Un programme a été élaboré, piloté par la Direction des Ressources Humaines, autour d'un parcours dynamique quotidien comprenant : Mooc, quizz, et défis ou encore des activités ludiques et sportives autour du bien-être : séances de découverte de l'ostéopathie, yoga, pilates ou running. Toutes ces activités étaient encadrées par des professionnels et prévues pour tous les niveaux. Une bouffée d'oxygène et une occasion de se retrouver ! "

Claudia Laurent, Directrice des Ressources Humaines

Une entreprise inclusive

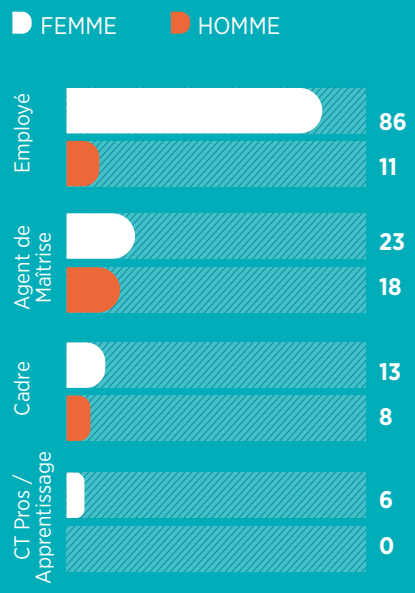
> TENDRE VERS L'ÉGALITÉ FEMMES-HOMMES

Salaire brut de base mensuel médian par catégorie selon le sexe hors mandataire social :

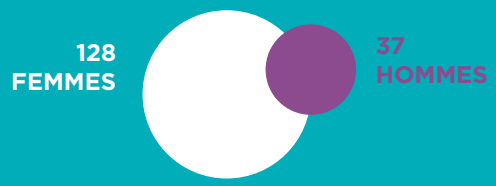


Il s'agit ici de la médiane des salaires bruts ramenés à temps plein de tous les collaborateurs qui ont été présents sur l'année 2021, par catégorie socioprofessionnelle et selon leur sexe.

Répartition par sexe et par catégorie hors mandataire social
Détail des effectifs au 31/12/2021 :



RÉPARTITION PAR SEXE ET PAR CATÉGORIE HORS MANDATAIRE SOCIAL AU 31/12/2021 :



RÉPARTITION DES INSTANCES DE GOUVERNANCE SELON LE SEXE (COMITÉ DE DIRECTION)

ALTÉAL SE MOBILISE POUR L'ÉGALITÉ FEMMES-HOMMES ET OBTIENT UN INDEX DE

81/100
en 2022.

86/100
Moyenne des 3 derniers exercices depuis la création de l'indice (seuil minimum : 75/100)

SIGNATURE D'UNE CONVENTION **AVEC LA LIGUE CONTRE LE CANCER**

Dans une démarche volontariste et responsable, en phase avec les valeurs et la dynamique « Qualité de Vie au Travail » portées par Altéal, c'est avec fierté que nous nous sommes engagés auprès de La Ligue Contre le Cancer 31, pour favoriser la prévention et le dépistage de nos salariés touchés directement ou indirectement par le cancer.
Altéal a signé la Charte « Lig'Entreprises Engagées contre le Cancer ». Un référent interne, intégré à la Direction des Ressources Humaines, a été nommé et de nombreuses actions, en partenariat avec La Ligue, sont en cours et planifiées.

HANDICAP SEEPH / DUODAY

Les équipes d'Altéal se sont mobilisées pour la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH) et ont participé au DuoDay 2021 !
Nos équipes ont pu accueillir deux personnes en situation de handicap pour qu'elles forment des duos avec trois de nos collaboratrices et ainsi découvrir leurs métiers. Elles ont respectivement intégré le Service Relation Client et le Service Gestion de Proximité.
Altéal, labellisé « Activateur de Progrès » démontre ainsi à nouveau son engagement en étant pleinement investi aux côtés de l'Agefiph (Association de Gestion du Fonds pour l'Insertion Professionnelle des Personnes Handicapées).

> POURSUITE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU SIÈGE SOCIAL

AMÉLIORER LES CONDITIONS
DE TRAVAIL DE NOS COLLABORATEURS :
luminosité, nouveaux bureaux ergonomiques, isolation phonique...

Favoriser le dialogue social

> LES INSTANCES REPRÉSENTATIVES DU PERSONNEL

COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE (CSE)

1 réunion mensuelle (à l'exception du mois d'août)

7 titulaires (1 collège Employés et **1** collège Agents de maîtrise et Cadres) et **3** suppléants au 31/12/2021.

COMMISSION SANTÉ SÉCURITÉ ET CONDITIONS DE TRAVAIL (CSSCT)

1 réunion trimestrielle (à l'initiative de l'employeur car CSSCT facultative)

3 membres du CSE font partie de la CSSCT.

Lien étroit entre la Direction Générale, la Direction des Ressources Humaines et les Instances Représentatives du Personnel.

> LA NÉGOCIATION COLLECTIVE

- **Signature le 01/01/2021 d'un accord instaurant le télétravail puis reconduction le 30/12/2021**
  pour une durée d'un an
- **Signature d'un accord sur l'aménagement du temps de travail le 19/04/2021**
  applicable à compter du 01/06/2021
- **Reconduction le 14/12/2021 des accords relatifs à l'égalité professionnelle et à la qualité de vie au travail**
  (pour une durée de 3 ans)
- **Reconduction de l'accord le 08/06/2021 de l'accord instaurant le CET** (Compte Épargne Temps)

Assumer sa responsabilité environnementale

> ÉCO-PÂTURAGE

En juin 2021, les locataires de notre résidence « Occitanie » à MAUVEZIN, dans le Gers, accueillaient de drôles de voisines.

Altéal a souhaité confier l'entretien d'un foncier mitoyen à un exploitant agricole, Nicolas Granier, installé sur la commune, pour y placer dix brebis de la race « Rouges de Roussillon ».

Celles-ci semblaient très à l'aise au cœur du quartier, sur une parcelle de près de 14 000 m², elles ont également fait le bonheur du voisinage !

Des actions de sensibilisation à l'éco-pâturage, organisées conjointement par nos services Gestion de proximité et Maintenance sont venues compléter ce dispositif expérimental, en lien avec la mairie et à destination des locataires.

> ÉCOLOGIE URBAINE

RÉSIDENCE FLORE, UN NOUVEAU JARDIN PARTAGÉ À COLOMIERS

En partenariat avec l'association « Partageons les Jardins », un nouveau projet a été développé dans le cadre du Plan de relance gouvernemental :

- Animations tous les quinze jours au sein d'une résidence d'un espace potager commun, ateliers jardinage auprès de locataires jardiniers.
- Ateliers de sensibilisation aux enjeux environnementaux (biodiversité, culture responsable, permaculture…).
- Accompagnement à la construction d'équipements en bois (jardinières en hauteur, bac de stockage…).

> INNOVATION ENVIRONNEMENTALE

CHANTIER À BEAUZELLE : BÉTON BAS CARBONE

En 2021, Altéal a lancé le chantier d'une nouvelle résidence de 29 logements sur la commune de Beauzelle, Z.A.C. Andromède, aménagée par Oppidéa. Il s'agit du premier chantier en France réalisé avec un béton de rupture, au poids carbone réduit de 90 %.

LANCEMENT DES CHANTIERS D'EXCELLENCE

Promue par la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics de Haute-Garonne, l'initiative des Chantiers d'Excellence met en œuvre les meilleures pratiques d'organisation sur les sites de construction.

Altéal a débuté un chantier de 44 logements collectifs sur la ZAC des Ramassiers, avec un engagement dans la démarche en plein accord avec la Ville de Colomiers et l'aménageur Oppidéa (SEM d'aménagement de Toulouse Métropole).

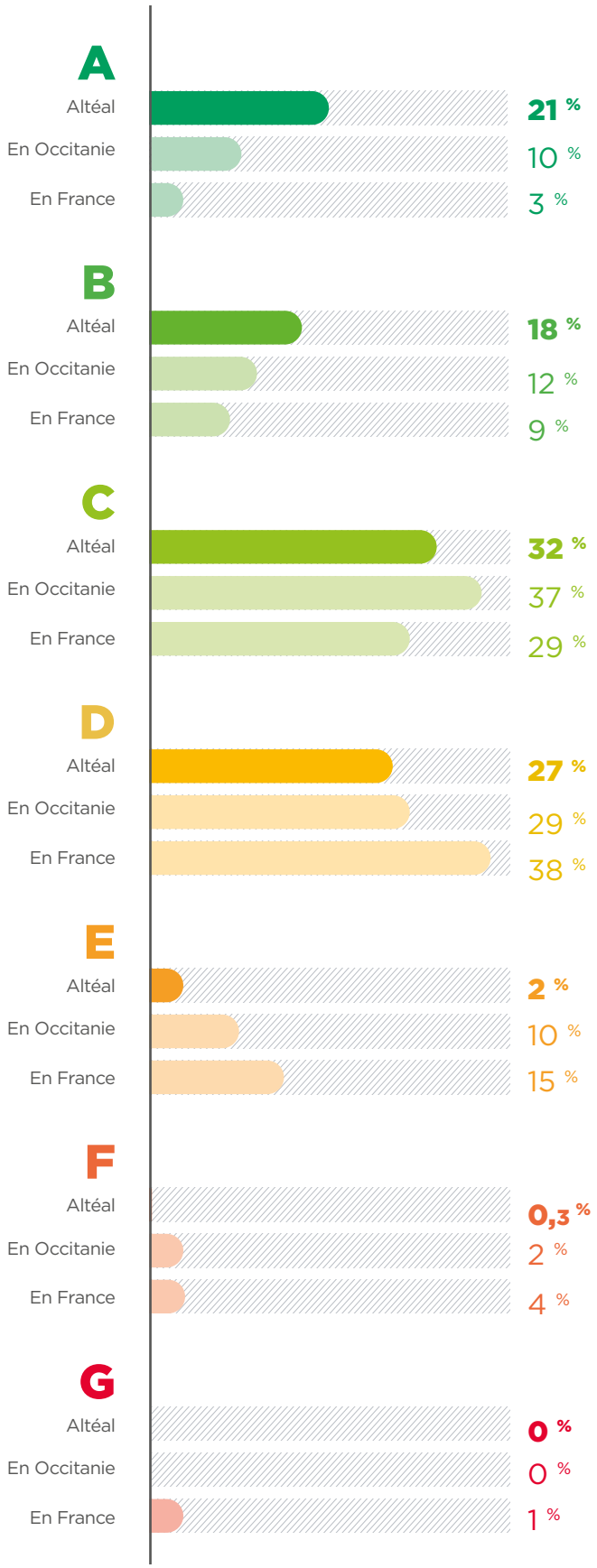
Il s'agit du seul chantier de logements labellisé sur Toulouse Métropole.

Les sites d'Excellence mettent en œuvre un ensemble de bonnes pratiques. Ces méthodes d'organisation positive se concrétisent sur 7 axes : engagements environnementaux et sociétaux, renforcement des collaborations, prévention et sécurité, lutte contre le travail illégal, propreté et respect des riverains, qualité des ouvrages, information des salariés et communication.

Ces chantiers exemplaires ont également vocation à offrir une vitrine attractive des métiers de la construction, en particulier auprès des jeunes.

AGIR POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE THERMIQUE DES BÂTIMENTS

Classement énergétique du parc locatif à novembre 2021



Animer la gouvernance

CRÉATION D'UN COMITÉ D'ENGAGEMENT

Dans le cadre de notre rattachement au Groupe Habitat en Région, et notre adhésion à la SAC Habitat en Région Occitanie, nous avons souhaité faire évoluer les modalités de prises de décisions des opérations d'investissement concernant les opérations neuves et les opérations de réhabilitation.

Fréquence des réunions : **TOUS LES 15 JOURS**

Jusqu'à présent ces opérations ayant un impact à plusieurs niveaux et sur les fonds propres de la société étaient pré-validées en interne. Ces opérations étaient ensuite proposées à la validation du Conseil d'Administration, à différents stades de leur progression (projet, plan de financement).

Un Comité d'Engagement unique se substitue désormais aux comités d'investissement et de rénovation. Sa vocation est d'examiner l'ensemble des opérations neuves, les opérations en acquisition-amélioration ainsi que les opérations de réhabilitation de la société, préalablement à tout passage en Conseil d'Administration. Ce comité analyse de manière collégiale et approfondie l'ensemble des opérations en prenant en compte les enjeux commerciaux, techniques et financiers.

Les procès-verbaux de ces comités sont transmis aux membres du Comité de Soutenabilité Financière de la SAC Habitat En Région Occitanie, conformément à l'obligation mentionnée dans le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration de la SAC.

CONCERTATION LOCATIVE

Pour Altéal, la concertation avec les Associations de Locataires est une priorité et le plan de concertation locative a été mis à jour le 1er décembre 2020 avec la signature d'un troisième avenant.
En parallèle des contacts permanents entre la Direction d'Altéal et les représentants des Associations de Locataires, 3 Conseils de Concertation Locative se sont tenus durant l'année 2021 :

Les CCL des 7 juillet et 7 décembre 2021 au sein desquels ont pu être abordés les thèmes relatifs à :

- L'actualité COVID et les modalités d'accueil au public
- La politique des loyers et des charges
- Les renouvellements des contrats
- Les différents partenariats engagés dans le cadre des actions de proximité
- La gestion urbaine et sociale de proximité sur le QPV Val d'Aran, et le bilan des actions engagées
- Les réhabilitations en cours
- Les projets de réhabilitation à venir
- L'audit AFNOR
- L'adhésion à la SAC HER Occitanie

UN CCL EXCEPTIONNEL le 23 novembre a permis de faire un focus sur les hausses de consommation des fluides en parties communes et plus précisément les hausses de consommation d'électricité.

> FORMATION DES ADMINISTRATEURS

REFONTE DE NOS INSTANCES INTERNES

" Afin d'adapter nos instances de pilotage à l'évolution de l'entreprise, deux nouvelles instances ont été créées : la Communauté des managers et le Comité opérationnel. Celui-ci a vocation à décliner de manière opérationnelle la stratégie de l'entreprise et à définir des plans d'action opérationnels sur des thématiques spécifiques. Cette nouvelle instance se veut à la fois élargie au-delà du Comité de Direction, mais resserrée pour un fonctionnement participatif. L'objectif est de partager une vision stratégique et opérationnelle, tout en préservant un fonctionnement participatif. "

Fabienne Demenge,
Directrice Générale Adjointe

LES ADMINISTRATEURS D'ALTÉAL **FORMÉS SUR L'ENVIRONNEMENT PROFESSIONNEL DU LOGEMENT SOCIAL**

Altéal a proposé à l'ensemble de ses administrateurs de suivre une formation sur 2 sessions et dispensée par le cabinet ACHS (Audit Conseil Habitat Social) afin de mieux appréhender les spécificités du logement social et ainsi mieux en comprendre les missions et le fonctionnement. Un deuxième volet avait pour objectifs de renforcer les connaissances juridiques nécessaires au fonctionnement d'une SA d'HLM et d'identifier les spécificités et obligations de sa gouvernance.

" Même après mon parcours au sein de la société durant de longues années et ma connaissance de l'entreprise, cette formation m'a permis de me remettre à niveau notamment sur les évolutions de la réglementation. Notre secteur d'activité est complexe, et j'ai trouvé très pertinent d'apporter tous ces éléments à l'ensemble des administrateurs qui ont tous des profils différents. Les échanges étaient très riches, et je remercie la direction d'Altéal de l'intérêt qu'elle porte à ses administrateurs en leur proposant ce parcours de formation. "

Geneviève Van Rossem, administratrice

Contribuer
à l'innovation digitale

UN NOUVEAU LOGICIEL DE PAIE

- Gestion automatique du paramétrage conventionnel, des mises à jour régulières concernant les réglementations et la législation
- Calcul automatique de multiples variables
- Accès à tous les états comptables et RH issus de la paie
- Automatisation des tâches
- Statistiques et données

Amélie Martinez,
Chargée de mission RH et Paie

" Afin de simplifier la gestion de la paie, tout en garantissant une fiabilité dans son élaboration et un haut degré de sécurisation des données, la direction a décidé de remplacer notre outil de paie pour le logiciel SILAE. Bénéficiant d'une interface simple et intuitive, ce nouvel outil se veut collaboratif et permettra à terme à l'équipe des Ressources Humaines de partager les informations de manière plus fluide pour une coordination efficace. Cette solution a été conçue par des experts de la paie pour en simplifier sa gestion. "

DÉPLOIEMENT DE LA PLATEFORME FREEDZ

Dématérialisation des flux de facturation
- **dépôt par les prestataires**
- **retrait de tâches à faible valeur ajoutée**
- **mis en place début septembre 2021**
- **à terme c'est une obligation réglementaire (2024)**

Un double intérêt :
- plus écologique
- plus efficace

Une technologie maîtrisée :

1200

FACTURES PASSÉES SUR CET OUTIL

DÉVELOPPEMENT DE L'EXTRANET LOCATAIRES

5 547

Comptes actifs créés par nos locataires leur permettant d'accéder à leur espace personnel locataire.

AGICAP CONTRÔLE ET PRÉVISION AUTOMATISÉE, INTERVENTION CONSOLIDÉE ET PILOTAGE GLOBAL

Un nouvel outil de pilotage de la trésorerie
Cela agrège automatiquement les données financières de tous nos comptes et permet de connaître en temps réel les soldes de trésorerie. Il nous permet par ailleurs de travailler sur le prévisionnel de trésorerie dans l'outil de manière dynamique.

> SYSTÈME D'INFORMATION

2 AUDITS SÉCURITÉ RÉALISÉS EN 2021

" Dans le cadre du contrôle permanent de l'activité, l'accentuation de la mise en mobilité dans l'entreprise avec la crise sanitaire et la signature d'un accord télétravail, nous avons choisi de fiabiliser l'ensemble de nos accès à distance de façon générale. Le précédent audit avait été réalisé en 2017. "

Nicolas Dittmer, Directeur Finances et Système d'Information

Bilan

99 %

de flux ont été détectés comme normaux

Une nouvelle occasion de se rassurer sur la fiabilité de notre système et de nos process.

> ULIS : API, UN PROJET SUR 4 ANS

Sur les **80 utilisateurs d'Ulis,** Altéal fait partie des **19 sociétés** qui ont choisi d'adhérer au projet de mise en place d'API (interface de programme d'application) pour interfacer des solutions externes avec notre ERP Métier, dans l'objectif à terme d'utiliser les meilleurs outils du marché.

NOUVEL ESPACE COPROPRIÉTAIRES

Pour notre activité accession, désormais l'ensemble des activités sont intégrées dans l'outil, ce qui permet un suivi homogène et un pilotage dynamique de l'activité.

> FINANCES

REFINANCEMENT DE LA DETTE

10 %

72 M€
dont Signature prêts impac
> 50 M€

> 2022

1000 LOGEMENTS NEUFS EN CHANTIER

Alors que l'accès au logement pour tous est un enjeu social et économique de premier plan, Altéal agit en priorité sur le développement de son parc de logements neufs.
Actuellement, **ce sont 1000 logements qui sont en chantier sur les territoires de la Haute-Garonne, du Tarn-et-Garonne et du Gers.**

Livrés sur la période 2022-2023, 60 % sont réalisés en maîtrise d'ouvrage directe.

Ces programmes de construction comprennent des logements collectifs et individuels en location ou en accession afin que chaque territoire puisse bénéficier de réponses adaptées à ses spécificités.
Acteur de la relance économique avec 150 M€ injectés chaque année dans l'économie locale, Altéal est également un acteur de proximité, au service de l'intérêt général. Avec l'appui du Groupe Habitat en Région, Altéal agit pour assurer un service de qualité, maintenir la satisfaction clients, en lien étroit et en partenariat avec les collectivités locales.

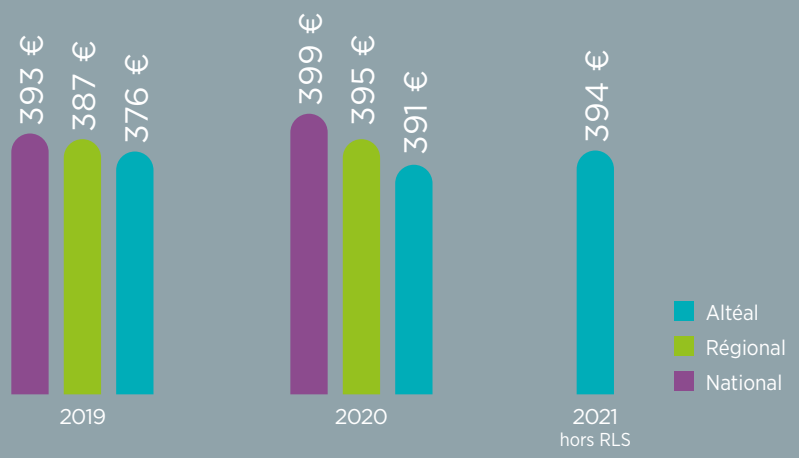
05

Annexes comptables

Résultats comptable et financier

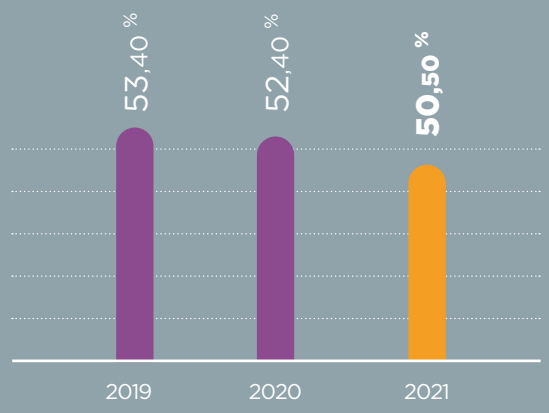
LOYER HABITATION MOYEN PAR LOGEMENT (HORS ISAE)

(Toute typologie de logement confondu, en €)



SERVICE ANNUEL DE LA DETTE

(En % du chiffre d'Affaires locatif, selon la nouvelle méthode DIS)



78,55 % de notre dette long terme est indexée sur le livret A.

Les intérêts des emprunts locatifs sont en baisse **(- 1 515 k€)**.

AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

20 745 K€	21 600 K€	23 097 K€	23 738 K€
2018	2019	2020	2021

La progression de **641 k€** correspond aux mises en service des opérations neuves et des travaux d'amélioration.

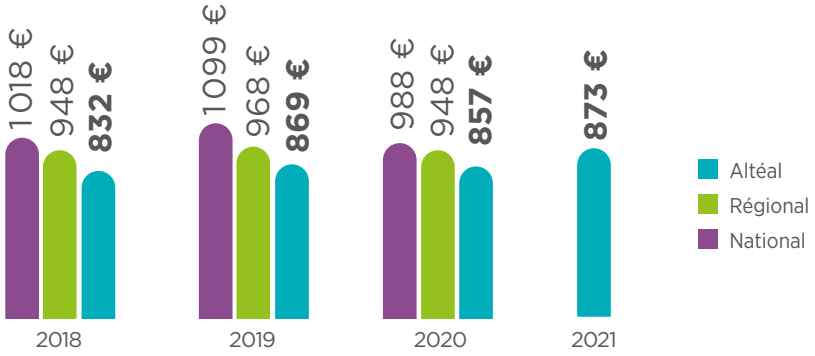
CONSOMMATIONS EN PROVENANCE DE TIERS ET IMPÔTS

	2018	2019	2020	**2021**
Consommations en provenance de tiers	19 188 809 €	22 682 376 €	21 881 818 €	**20 853 809 €**
Impôts, taxes et versements assimilés	3 256 055 €	3 093 786 €	2 318 346 €	**2 411 747 €**
total	**22 444 863 €**	**25 776 162 €**	24 200 164 €	**23 265 556 €**
		+3 331 299 €	-1 575 998 €	**-934 608 €**

Variation constatée : **- 935 k€**
Activité accession à la propriété et aménagement : **- 3 515 k€**
Maintenance et patrimoine : **1 980 k€**
Autres dépenses : **600 k€**

COÛT DE FONCTIONNEMENT PAR LOGEMENT

en euros par logement



Notre coût de fonctionnement représente **19,2 %** du chiffre d'affaires locatif.
Le seuil de vigilance fédéral est de **28 %**

ÉLÉMENTS EXCEPTIONNELS

Les éléments exceptionnels comprennent essentiellement :
- la plus value de cession de logements liés à l'activité de vente de logements anciens et de locaux,
- le coût de la valeur nette comptable des biens remplacés et vendus.

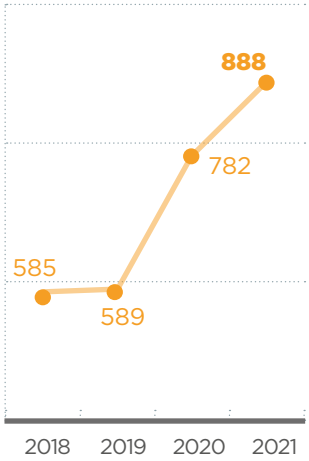
Le résultat exceptionnel est de **3 064 998 €** (soldes intermédiaires de gestion hors intéressement des salariés).

FRAIS DE PERSONNEL

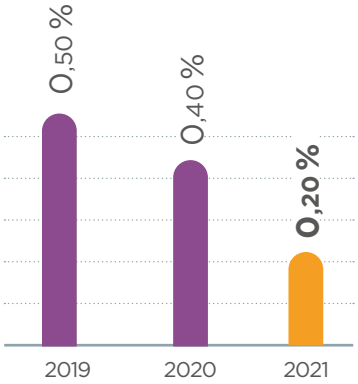
	2019	2020	**2021**
% salaire par rapport au CA locatif	14,47 %	15,09 %	**15,38 %**
Intéressement	250 835 €	234 754 €	**274 015 €**
Abondement	100 334 €	140 852 €	**137 008 €**
total	351 169 €	375 606 €	**411 023 €**

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

(en €/logement géré)



GESTION DE TRÉSORERIE



La trésorerie au 31/12/2021 s'élève à **24,60 M€**. Elle représente un montant de **1988 €** par logement géré (**2269 €** pour l'année 2020). Nos produits financiers rapportés aux loyers représentent **0,20 %.**

ÉVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT

	au logement 2019	au logement 2020	**au logement 2021**
Fonds de roulement net global locatif de structure	3325 €	1357 €	**840 €**
Fonds de roulement net global	4342 €	2455 €	**2105 €**
Fonds de roulement net global après financement accession	2422 €	2594 €	**2358 €**
Trésorerie	2198 €	2269 €	**1988 €**

RÉSULTAT

Impôt sur les sociétés (IS)	Solde comptable au 31/12/2021 avant IS	Secteur taxable	Secteur exonéré
Total des charges après affectation des charges mixtes	81 198 481 €	1 870 275 €	79 328 206 €
Total des produits après affectation des produits mixtes	89 374 596 €	1 661 075 €	87 713 521 €
Résultat comptable par secteur avant IS	**8 176 115 €**	**-209 200 €**	**8 385 315 €**

Déductions fiscales

Produits du secteur exonéré	87 713 521 €
Total déductions fiscales	**87 713 521 €**

Réintégrations fiscales

Charges du secteur exonéré	79 328 206 €
Total réintégrations fiscales	**79 328 206 €**
Résultat fiscal	-209 200 €
IS 28 %	0 €
Résultat net comptable	**8 176 115 €**

Vous trouverez ci-contre la présentation du calcul de l'impôt sur les sociétés et la détermination du résultat fiscal et l'impact sur le résultat comptable (en €).

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Capital et réserves (en €)

Capital actions simples	1 464 918 €
Primes d'émission, de fusion et d'apports	96 340 €
Réserve légale	146 492 €
Autres réserves	91 227 707 €
Report à nouveau débiteur	0 €
Résultat de l'exercice	8 176 115 €
Total capitaux propres avant affectation	**101 111 573 €**

Résultat 2021 positif de

8 176 115 €

Résultat à affecter
8 176 115 €

Proposition d'affectation

- Réserve légale : **0 €**
- Réserves diverses : **4 548 522 €** dont 4 643 405 € euros relevant du SIEG
- Réserve pour les plus-values de cessions : **3 627 593 €** dont relevant du SIEG **3 627 593 €**

DÉCOMPOSITION DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS PAR DATE D'ÉCHÉANCE

	Exploitation 401	Accession 402	Immobilisations 404200	Immobilisations 404600	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Solde au 31/12/21	**2012419 €**	**7989 €**	**519173 €**	**96396 €**	**2635977 €**	**2492337 €**	**2682530 €**	**2970356 €**
à échoir au 31/01/2022	**2012419 €**	**7989 €**	**405147 €**	**96396 €**	**2521951 €**	**2341370 €**	**2425234 €**	**2601641 €**
à échoir au 15/02/2022					**0**	**59095 €**	**2977 €**	**9641 €**
à échoir au 28/02/2022					**0**	**9492 €**	**51099 €**	**5882 €**
à échoir au-delà			**114026 €**		**114026 €**	**82379 €**	**203221 €**	**353191 €**

Les informations prévues par les articles L232-1 et D 441-6 du Code du commerce concernant la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par échéance sont présentées dans le tableau suivant. Les retenues de garanties n'ont pas été intégrées dans l'analyse des soldes compte tenu de leur nature.

Provisions factures non parvenues	**7449926 €**	**8170935 €**	**8916678 €**	**5910891 €**
Retenue de garanties	**325856 €**	**427179 €**	**470371 €**	**233288 €**
Fournisseurs débiteurs	**-385327 €**	**-298476 €**	**-256811 €**	**-182342 €**
TOTAL GÉNÉRAL	**10026432 €**	**10791975 €**	**11812768 €**	**8932193 €**

RÉSULTATS D'ALTÉAL

au cours des 5 derniers exercices (en €)

	2017	2018	2019	2020	**2021**
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1464918	1464918	1464918	1464918	**1464918**
Nombre d'actions existantes	37562	37562	37562	37562	**37562**
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	68999074	63658998	60040568	67416057	**69696770**
Résultat avant charges et produits calculés	27554340	27781028	28114124	32687494	**33926661**
Résultat après charges et produits calculés	7459071	4970979	5595748	6455179	**8176115**
Résultat distribué	-	-	-	-	**-**
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat avant charges calculées	734	740	748	870	**903**
Résultat après charges et produits calculés	199	132	149	172	**218**
Dividende distribué par action	-	-	-	-	**-**
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	141	143	154	156	**161**
Montant de la masse salariale	4757520	5084743	5129171	5318221	**5638142**
Charges sociales	2904576	2851556	2593954	2734412	**2830016**

	2017	2018	2019	2020	**2021**
Capacité d'autofinancement (P.C.G.) (tableau CAF - Annexe III - 2)	23 766 238	23 810 417	24 517 210	26 908 149	**29 015 331**
Remboursement emprunts locatifs (état du passif code 2.21, 2.22 et 2.23 - hors remboursement anticipés)	-18 838 844	-19 457 320	-19 055 896	-19 533 019	**-21 123 381**
(+) ou (-) variation intérêts compensateurs	-200 733	-109 095	-5 736	-4 769	**-4 110**
(-) dotations aux amorts des intérêts compensateurs	-	-	-	-	**-**
a) Autofinancement net HLM	4 726 660	4 244 003	5 455 579	7 350 362	**7 887 839**
b) Total des produits financiers - 76	345 349	256 941	274 830	246 715	**105 368**
c) Total des produits d'activités - 70	76 062 771	70 838 011	67 502 567	75 038 407	**77 354 595**
d) Charges récupérables - 703	7 063 697	7 179 013	7 461 999	7 622 350	**7 657 825**
e) (b + c-d) : détermination du ratio d'autofinancement net HLM	69 344 423	63 915 940	60 315 398	67 662 772	**69 802 138**
(a / e) : Ratio d'autofinancement net HLM (%)	6,82%	6,64%	9,05%	10,86%	**11,30%**

L'article R.423-70 du Code de la construction et de l'habitation prévoit notamment que : "lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les sociétés d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport de gestion."

Au titre de l'exercice 2021, le ratio s'élève à **11,30 %** (seuil de vigilance : inférieur à 3 %)

PATRIMOINE

	2018	2019	2020	**2021**
Évolution du patrimoine y compris foyers	12 009	12 497	12 772	**13 051**

Événements post-clôture

Le conflit en Ukraine survenu à la fin du mois de février 2022 constitue un événement postérieur au 31 décembre 2021 qui n'a pas donné lieu à un ajustement des comptes annuels clos au 31 décembre 2021, c'est-à-dire que les actifs et passifs, les charges et produits mentionnés respectivement au bilan et au compte de résultat au 31 décembre 2021 sont comptabilisés et évalués sans tenir compte de cet événement et de ses conséquences.

Eu égard à l'absence d'activité avec l'UKRAINE, la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes (le 31 décembre 2021) n'est pas remise en cause. De plus, eu égard à une situation extrêmement évolutive, il est difficile d'en estimer les impacts financiers.
À la date d'arrêté des comptes de l'entreprise (le 31 décembre 2021), celle-ci n'est donc pas en mesure de chiffrer, à ce stade, l'impact du conflit en Ukraine sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Pour autant, l'évolution observée des prix des matières premières et du taux d'inflation devrait impacter négativement les résultats futurs, et pourrait nécessiter par effet de corrélation, des ajustements budgétaires tant au niveau des charges d'exploitation que des investissements.

Par ailleurs, pour répondre au besoin urgent d'accueillir les réfugiés d'Ukraine qui devraient arriver en France de manière massive, le Groupe Habitat en Région, filiale des Caisses d'Épargne, a décidé d'agir à trois niveaux :

- ***En mobilisant immédiatement des logements de son parc*** *pour répondre, au fur et à mesure des besoins, et dans la limite des dispositions en vigueur, à l'afflux de réfugiés. Pour cela, le groupe s'appuiera sur les associations disposant de l'agrément intermédiation locative (IML), en lien avec les Associations Régionales HLM. L'objectif est de trouver, aux côtés des collectivités et des associations, des solutions d'hébergement, à proximité des administrations et des transports en commun.*

- ***En mettant à disposition des locaux pour les organisations humanitaires*** *fortement mobilisées. Concrètement, les locaux seront mis à disposition du tissu associatif local afin de dispenser des cours de français, d'animer des ateliers avec les enfants et de permettre aux parents de remplir les différentes formalités, d'organiser des moments de convivialité permettant aux familles de se retrouver, de stocker et distribuer les aides reçues, de faire le lien avec les partenaires locaux (écoles, dispositifs d'insertion professionnelle...).*

- ***En finançant du mobilier ou du matériel de première nécessité*** *à destination des associations en charge de l'accueil des réfugiés. Il s'agit d'accompagner dans les meilleures conditions l'installation des familles dans leur logement (matelas, couvertures, meubles...)*

Cette initiative du Groupe Habitat en Région est complémentaire aux dispositifs prévus par l'État et suit l'incitation de l'Union sociale pour l'habitat (USH) à une mobilisation du mouvement HLM.

À cet effet, la société Altéal va contribuer à hauteur de 70 K€ à l'enveloppe « Urgence Ukrainienne ». L'enveloppe à l'échelle du groupe d'un montant de 1,80 M€ sera alimentée à hauteur de 1,20 M€ par les sociétés du Groupe, selon leur taille et 600 K€ en provenance de Habitat en Région SAS (société faîtière du Groupe Habitat en région). Elle viendra abonder le fonds de solidarité du groupe Habitat en Région.

Rapport d'activité
garantie SGAHLM

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par Altéal avec la Société de garantie de l'accession Hlm, nous venons dans le présent document vous présenter notre rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2021.

Celui-ci aborde successivement :
- Un rappel des principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production,
- Les résultats de l'activité de l'accession.

1.2 LA CONVENTION DE GARANTIE

Notre organisme a sollicité le 15/01/2021 une actualisation de garantie (ou une demande de garantie pour les organismes qui ont adhéré en cours d'année) pour un montant d'encours de production (A) de 2 141 050 € et un montant de fonds propres disponibles (B) de 3 100 000 €.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U. Notre demande de garantie a été acceptée lors de la séance de mars 2021 du conseil d'administration de la SGAHLM.

L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :
- Encours réel déclaré au 31/03/2021 : 0 €
- Encours réel déclaré au 30/06/2021 : 535 558 €
- Encours réel déclaré au 30/09/2021 : 829 145 €
- Encours réel déclaré au 31/12/2021 : 0 €

1.1 RAPPEL DES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS

1.1.1 Définition des opérations entrant dans la SGAHLM
Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1er juillet 2003, soit :
- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

1.1.2 Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession
Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient.
Ce dernier est composé :
- Du coût de production comptabilisé en stocks
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

1.3 LES INDICATEURS DE PRODUCTION

Altéal a engagé en 2021 les opérations suivantes en PSLA :
- Les opérations en direct et en projet : 199 logements
- Les opérations en direct sous ordre de service : 55 logements
- Les opérations en direct et livrés (DAT) : 76 logements

1.4 LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ D'ACCESSION

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat « Structures et divers non ventilables » est de 553 526,47 €.

Il se décompose comme suit :
- Le résultat de l'activité d'accession menée en direct par Altéal est de 1 218 073,07 €
- Les charges indirectes supportées par l'activité se montent à 664 546,60 €

Les charges indirectes sur l'activité d'accession sont ventilées en fonction du rapport entre le chiffre d'affaires de l'activité accession sociale à la propriété et le chiffre d'affaires total de la société soit 14,12 %.

NOTES

NOTES

ALTÉAL

L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

8, Allée du Lauragais BP 70 131
31772 Colomiers Cedex
Tél. : 0811 567 567
www.altéal.fr

GROUPE
HABITAT
EN RÉGION